



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

Jahresbericht zum 31.12.2016

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.

Inhalt

1

Grundlagen der Gesellschaft	4
1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	4
1.2 Anlagestrategie und Anlageziele	7
1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft	8

2

Wirtschaftsbericht	9
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	9
2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum	10
2.3 Geschäftsverlauf	11
2.4 Lage der Gesellschaft	15
2.4.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens	15
2.4.2 Ertragslage	16
2.4.3 Finanz- und Vermögenslage	17

3

Risikobericht	19
3.1 Risikomanagementsystem	19
3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG	20
3.3 Anleger-Risiko	20

4

Sonstige Angaben	23
4.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem	23
4.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems	23
4.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB	23

5

Jahresabschluss 2016

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016	24
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016	25
5.3 Anhang	26

6

KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

33

7

Bilanzeid

34

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

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 ihres Kommanditanlagevermögens die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (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 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

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

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG wurde die am 25. Juli 2000 als Aktiengesellschaft gegründete Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Inneren Wiener Str. 17 in 81667 München bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 132654 eingetragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung der Investment-KG im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des 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 nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Investment-KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die Anlagebedingungen und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („AIFM-Verordnung“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (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 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 sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass sie 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.

Daten zum 31.12.2016

Gesellschaft	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	143/109/02129
Emissionsjahr	2015
Anzahl Gesellschafter	974
Anzahl der umlaufenden Anteile	62.125
Eigenkapital (Kapitaleinlage) inkl. Ausgabeaufschlag	65.222.500 EUR
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liqui- dierbar sind und für die besondere Regelungen gelten	0%
Zusammengefasster Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Insbesondere ist Gegenstand der Aufbau eines Deutschland-Immobilienportfolios.
Investmentuniversum	Ausschließlich Investitionen in Deutschland
Investmentausrichtung	Überwiegend gewerblich genutzte Immobilien (Nutzungsarten, Anlagekriterien und -grenzen siehe Anlagebedingungen (Verkaufsprospekt, Abschnitt 15)) Im Fokus: nachhaltige Ertragskraft sowie Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern. Fremdfinanzierung bis zu 60% des Verkehrswerts der Immobilien möglich.
Anlagedauer	Bis zum 31.12.2028. Nach Ablauf soll 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
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
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

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.
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 31.12.2016*	110,60 %
Anteilswert (NAV) (in EUR) zum 31.12.2016**	1.106 EUR
Gesamtkostenquote in % zum durchschnittlichen NAV	2,03 %

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

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

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2016 an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen ist 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, Briener Straße 9/Amiraplatz, 80333 München

c) Hausverwaltung /Property Management/Facility Management

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie RegerHof erfolgt durch die Gebäudemanagement- und Verwaltungs GmbH, 82069 Hohenschäftlarn.

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie Fronhofer Galeria erfolgt durch Jones Lang LaSalle GmbH, 60329 Frankfurt am Main.

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

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) i. V. m. § 1 Abs. 19 Ziffer 21 KAGB
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (jeweils eine „Immobilien-gesellschaft“ genannt)

bis zu 100% des Werts der Gesellschaft investieren.

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

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

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

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

Ziel der Investment-KG ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus den getätigten Investitionen, insbesondere durch Vermietung und Verpachtung, aber auch durch Erzielung von Veräußerungserlösen im Rahmen einer Desinvestition nach erfolgreicher

Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände. Während der Laufzeit des AIF wird diesbezüglich eine durchschnittliche Auszahlung (Ausschüttung oder Kapitalrückzahlung) von 4,0% bis 4,5% p. a. bezogen auf den Beteiligungsbetrag der Anleger (ohne Ausgabeaufschlag) angestrebt. Im Rahmen der Desinvestition der Vermögensgegenstände wird durch aktives Bewirtschaften der Vermögensgegenstände bis zum Laufzeitende der Investment-KG neben der Kapitalrückzahlung bzw. Erträgen aus den laufenden Auszahlungen darüber hinaus eine zusätzliche Kapitalvermehrung (z. B. durch Steigerung des 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 Immobilien-gesellschaften) 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 soll: 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 ausschließlich in bestehende oder bereits projektierte bzw. im Bau befindliche Liegenschaften investiert werden. Bei der Auswahl der Immobilien(-gesellschaften) stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Im Hinblick auf die nachhaltige Ertragskraft darf nur in Immobilien investiert werden, die mindestens eine durchschnittliche gewichtete Restdauer der Gewerbemietverträge von drei bis fünf Jahren haben. Der Anteil der Nutzungsarten Logistik und Wohnen darf zum Abschluss der Investitionsphase jeweils nicht größer als 20% sein. Als Investitionen in Immobilien sind dabei bis zu 100% des Werts der Investment-KG möglich. Die Liquidität der Investment-KG darf in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden. Die konkrete Auswahl der Vermögensgegenstände obliegt ausschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,0 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj. 1,9 Mio. m²). Der Vermietungsstand über das gesamte Portfolio liegt mit rund 96,9% auf Vorjahresniveau (Vj. 97,0%).

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Investment-KG nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausschließlich im Anlegerinteresse zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie bei der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen

zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Investment-KG handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Bevollmächtigte der Investment-KG in deren Namen und für deren Rechnung.

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

Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitgliedes fest.

Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2016 aus Georg Jewgrafow (Vorsitz), Jochen Schenk und Brigitte Walter. Zum 9. Januar 2017 wurde der Vorstand um Bernd Lönner erweitert.

Mit dem Erwerb der Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Vertriebsgenehmigung für das erste regulierte Privatkundenprodukt (geschlossener AIF) im Juli 2014 hat die Real I.S. AG ihre Tätigkeit im regulierten Markt unter dem KAGB aufgenommen. Real I.S. obliegt als Geschäftsbesorger das Asset Management für alle initiierten Fondsprodukte.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur erreichte in 2016 eine BIP-Wachstumsrate von voraussichtlich 2,5%. Der entscheidende Wachstumstreiber war dabei Osteuropa, wie schon vergangenes Jahr prognostiziert wurde. Nordamerika verzeichnete eine Verlangsamung des Wachstums. Dies galt insbesondere für die USA, die in 2016 ein BIP-Wachstum von 1,6% verzeichneten und damit unter der ursprünglichen Erwartung des Marktkonsensus von 2,4% am Anfang des Jahres blieben.

Der Euroraum verzeichnete in 2016 ebenfalls einen Rückgang der Wachstumsrate. Erwartungen vom Marktkonsensus zufolge belief sich das BIP-Wachstum in diesem Jahr auf 1,6% (nach 1,9% im Vorjahr). Länder im Euroraum wie Frankreich, Spanien und die Niederlande wiesen ein gleichbleibendes Wirtschaftswachstum auf. Deutschland verzeichnete ein leichtes Plus von 1,7% in 2015 auf 1,8% in 2016. In Großbritannien verlangsamte sich infolge des Brexit-Votums das BIP-Wachstum von 2,2% in 2015 auf 2,0% in 2016.

Vermietungsmärkte Deutschland¹

Büromärkte

Die deutschen Vermietungsmärkte zeigten in 2016 eine stärkere Flächennachfrage als im Vorjahr. Die Top-7-Büro-Standorte haben mit einem Umsatz von insgesamt 3,5 Mio. m² das Vorjahresergebnis um ca. 5,6% übertroffen. Der deutsche Bürovermietungsmarkt profitierte dabei von der stabilen konjunkturellen Lage und der positiven Beschäftigungsentwicklung im Arbeitsmarkt. Lediglich Düsseldorf und München verzeichneten Rückgänge im Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr. Der im vergangenen Jahr umsatzschwache Büromarkt Stuttgart konnte 2016 ein Umsatzplus von 38% verzeichnen. In ähnlicher Höhe ist die Flächennachfrage in Frankfurt (+30%) und Köln (+32%) gestiegen. In Berlin und Hamburg belief sich das Flächenumsatzwachstum auf jeweils knapp 3%.

Der Trend zu rückläufigen Leerstandsdaten setzte sich auch 2016 weiter fort. Im Durchschnitt der Top 7-Standorte ging der Leerstand von 6,1% im Vorjahr auf 5,5% zurück. Am niedrigsten ist die Flächenverfügbarkeit in München, wo zum Jahresende 2016 ca. 2,7% der Büro-

flächen vakant waren. Auch in Stuttgart und Berlin hat die Leerstandsrate die 3%-Marke erreicht.

Im Einklang mit der guten Nachfragesituation und dem knappen Flächenangebot sind die Mietpreise gestiegen. Vorreiter beim Spitzenmietwachstum war in 2016 der Berliner Büromarkt (+16%). In Hamburg, München, Düsseldorf und Stuttgart betrug das Mietwachstum moderate 1 bis 4%. In Frankfurt und Köln sind die Spitzenmieten stabil geblieben.

Büromarkt München: Der Münchener Büromarkt verzeichnete 2016 eine gute Vermietungsperformance. Der Jahresumsatz von ca. 581.000 m² war um ca. 9% niedriger als im Vorjahr, historisch betrachtet aber über dem langjährigen Durchschnitt. Die relativ zum Angebot hohe Nachfrage an Büroimmobilien führte zum weiteren Leerstandsabbau, sodass zum Jahresende nur ca. 2,7% der Büroflächen verfügbar waren. Die Spitzenmiete ist im Vorjahresvergleich um ca. 2% auf 416 Euro/m² p.a. gestiegen.

Einzelhandelsmärkte

Die Spitzenmieten sind in den 1A-Lagen der deutschen Top-Städte moderat gestiegen oder stabil geblieben. Lediglich Berlin erzielte eine deutlichere Mietsteigerung von ca. 3% im Vergleich zum Vorjahr. Das Mietwachstum in Düsseldorf, München und Stuttgart betrug zwischen 1,5 und 2%. In Frankfurt, Hamburg und Köln sind die Spitzenmieten stabil geblieben.





Ebenfalls wiesen die meisten B-Standorte stabile Mietpreise auf. Einen Anstieg konnten Münster (+2,9%) und Mannheim (+2%) verzeichnen. Negative Entwicklungen zeigten die Einzelhandelsmieten in Duisburg (-1,3%) und Essen (-1,8%). Die höchsten Spitzenmieten unter den B-Standorten wurden in Dortmund (215 Euro/m² p.m.), Hannover (200 Euro/m² p.m.) und Münster (175 Euro/m² p.m.) erzielt.

Einzelhandelsmarkt Bonn: Die innerstädtischen Einzelhandelsflächen in Bonn verzeichneten in 2016 stabile Spitzenmieten von 130 Euro/m² p.m. Bonn profitiert weiterhin als Tourismusstandort (ca. 1,5 Mio. Übernachtungen p.a.) von einer relativ zur Marktgröße hohen Frequenz in den innerstädtischen Einzelhandelslagen (laut JLL, ca. 6.115 Passantenfrequenz/Stunde).

¹ Daten zum Büromarkt Deutschland sind vom Datenanbieter BulwienGesa. Einzelhandelsmarktdaten stammen von BulwienGesa und aus dem JLL Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2016, sowie aus dem standortbezogenen JLL Retail City Profile für das Jahr 2016.

Der Trend zu sinkenden Renditen hat sich in 2016 im Investmentmarkt fortgesetzt. Spitzenanfangsrenditen sind im Vergleich zum Vorjahr um ca. 40 Basispunkte auf 4,5 % gesunken.

Spitzenmieten und -renditen – Immobilienmärkte und Sektoren des Real I.S. Grundvermögens

Fondsobjekt	Standort/Sektor	Spitzenmieten in EUR/m ² /p. a.		Spitzenrenditen in %	
		Stand Q4 2016	Tendenz 2017	Stand Q4 2016	Tendenz 2017
RegerHof	München Büro	416		3,20	
Fronhofer Galeria	Bonn Einzelhandel*	1.560		4,50	

* Spitzenmieten und -renditen für High-Street-Immobilien in den jeweiligen Standorten.

Investmentmärkte Deutschland²

2016 wurde mit einem Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien von ca. 52,9 Mrd. Euro das seit dem Krisenjahr 2007 drittbeste Ergebnis erzielt. Gegenüber 2015 sank das Transaktionsvolumen nur leicht um ca. 4 %. Einen stärkeren Rückgang verhinderte das 4. Quartal mit einem Transaktionsvolumen von knapp 20 Mrd. Euro.

In 2016 entfiel erneut der größte Teil (ca. 65 %) des umgesetzten Volumens auf Einzelimmobilientransaktionen. Die Bedeutung großvolumiger Transaktionen nahm dabei leicht ab.

Büroimmobilien blieben die wichtigste Assetklasse, mit einem Anteil von 45 % am gesamten Transaktionsvolumen (ca. 23,8 Mrd. Euro).

Die zweitstärkste Assetklasse waren Einzelhandelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von ca. 12 Mrd. Euro (23 % vom Gesamtvolumen).

Vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Immobilien im weiterhin stark nachgefragten Spitzensegment sind die Anfangsspitzenrenditen an allen wichtigen Standorten weiterhin gesunken. Im Bürosegment haben in 2016 die Spitzenrenditen um 53 Basispunkte auf ca. 3,75 % nachgegeben (Durchschnitt der Top-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart). Am teuersten sind nun Büroimmobilien in München mit einer Nettoanfangsrendite

von 3,20 %. Die Renditekompression betrug dort ca. 60 Basispunkte im Vorjahresvergleich.

Im Einzelhandelsmarkt lag die aggregierte Spitzenrendite (im Durchschnitt der Top-7-Standorte) für Geschäftshäuser bei 3,5 %. Shopping Center erzielten in 2016 Nettoanfangsrenditen von ca. 4 %, Fachmarktzentren von 4,9 %. Bei den drei Assetklassen betrug der Renditerückgang gegenüber Vorjahr ca. 25 bis 35 Basispunkte.

2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum

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

Für die Investment-KG konnte Ende 2014 das erste Objekt angebunden werden. Das zweite Objekt konnte Anfang Januar 2015 angekauft werden. Mit den zwei Bestandobjekten hat die Investment-KG den Grundsatz der qualitativen Risikomischung gemäß § 262 KAGB erreicht. Die Risikomischung begründeten Immobilien an zwei Standorten (Geschäftshaus in München und Einkaufszentrum mit Büroflächen in Bonn). Es handelt sich hierbei um Multi-Tenant-Objekte (63 Mieter) mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Fitness, Parken).

Am 07.12.2016 wurde der Kaufvertrag für das dritte Objekt der Investment-KG „FMZ Parsdorf“ notariell beurkundet. Der Besitzübergang des angekauften

dritten Objektes hat am 01.03.2017 stattgefunden. Das Fachmarktzentrum Parsdorf mit einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 17,3 Jahren leistet einen positiven Beitrag zur Rendite-/Risikoprofil des Fonds. Mit dem dritten Objekt ist ebenfalls der Grundsatz der qualitativen Risikomischung gemäß § 262 KAGB erreicht. Die drei Bestandsobjekte bilden ein Fondsportfolio und diversifizieren die Mieterstruktur, die Objektstandorte und die unterschiedlichen Nutzungsarten.

Der Ankauf weiterer Immobilien wird in Abhängigkeit der Platzierungsfortschritte geplant.

2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2016 war nach der Unsicherheit in der frühen Regulierungsphase die Erholung der durch das KAGB neu gestalteten Privatkundenprodukte sichtlich bemerkbar. Das Eigenkapitalvolumen der zwei Bestandsimmobilien konnte vollständig platziert werden.

Per 31. Dezember 2016 konnte insgesamt ein Eigenkapitalvolumen in Höhe von 62.125.000 Euro eingesammelt werden. Da die Erhöhung der Kapitaleinlage im Folgemonat stattfindet, beträgt das gezeichnete Kapital per 31. Dezember 2016 61.125.000 Euro.

Im Dezember 2014 hat die Investment-KG die Liegenschaft „RegerHof“ in München erworben. Das Objekt integriert rund 11.500 m² Büro- und rund 2.800 m² Einzelhandelsfläche. Vom ersten bis zum sechsten Obergeschoss erstrecken sich die Büroräume mit bewachsenem Office Garden im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich als Einzelhandelsmieter ein Drogeriemarkt Rossmann, ein Tengelmann und die Landbäckerei Ihle (Untermieter auf Tengelmann-Flächen). Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

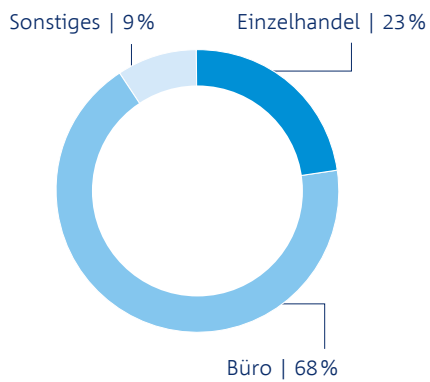
Immobilien Daten RegerHof München

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	3,1%
Verkehrswert lt. Gutachten	58 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.12.2016
Jahresnettomiete (Soll) ⁶	rd. 2,80 Mio. EUR
Fremdkapital	26,0 Mio. EUR
Laufzeit	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).

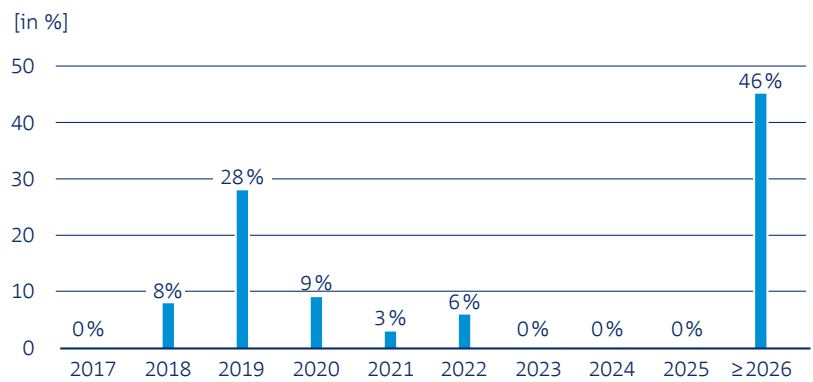
Nutzungsaufteilung

bezogen auf den Anteil an der Jahresnettomiete (Soll)*



Laufzeiten der Mietverträge

bezogen auf den Anteil an der Jahresnettomiete (Soll)**



Stand 01/2017

* Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete).

** Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).



RegerHof, München



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

Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraumes an 22 Mieter vermietet. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 96,9% der max. 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.

Alle Büro- und Geschäftsflächen sind im Objekt vermietet. Im Teilmarkt wird von den Marktexperten eine hohe

Nachfrage (Mietgesuche) festgestellt. Edeka und Rewe haben sich hinsichtlich einer Übernahme der Kaiser's Tengelmann Märkte geeinigt. Die Edeka Handelsgesellschaft Südbayern mbH wird in den Mietvertrag der Kaiser's Tengelmann GmbH als neuer Eigentümer eintreten.

Angrenzend an den RegerHof befindet sich ein Brauereigelände, das zu einem neuen Stadtquartier entwickelt wird. Hier entstehen neben einem Kindergarten insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen. Diese Entwicklung wird den Teilmarkt aufwerten.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietflächen am Standort und einer Aufwertung der Mikrolage wird tendenziell von steigenden Mieten am Standort ausgegangen, die zu einem Anstieg des Verkehrswertes führen könnten. Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert von 57 Mio. Euro auf 58 Mio. Euro gestiegen.

Immobilien Daten Fronhofer Galeria Bonn

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 Abschluss Kaufvertrag
Baujahr	1968 (Kernsanierung 2003 – 2004)
Kaufpreis	36,55 Mio. EUR ¹
abzgl. Kaufpreisreduzierung	0,06 Mio. EUR
abzgl. verfallene Einbehalte	0,15 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 2,6 Mio. EUR
Grundstücksgröße	7.347 m ²
Mietfläche gesamt ²	16.259 m ² MF-G ³
Stellplätze gesamt	272
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ⁴	3,48%
Verkehrswert lt. Gutachten	38,2 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	01.12.2016
Jahresnettomiete (Soll) ⁵	rd. 2,20 Mio. EUR
Fremdkapital	17,9 Mio. EUR
Laufzeit	30.12.2024
Zinssatz p. a.	1,57%
Zinsbindung	30.12.2024
Tilgung	0%

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



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 rund 16.280 Quadratmetern und besteht aus einem achtstöckigen Büroobjekt, einem Parkhaus mit 272 Stellplätzen sowie einem zweigeschossigen Flachbau mit einem Fitnesszentrum und einem Einkaufszentrum. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

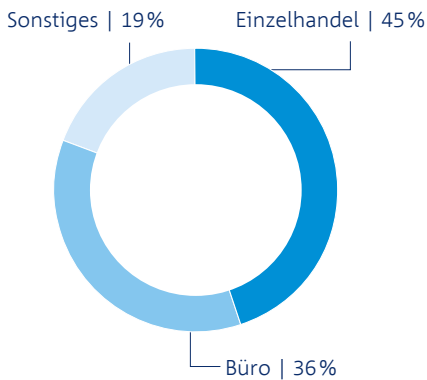
Das Objekt wurde 2004 umfassend modernisiert und umgebaut. Die Shopping Galerie ist mit ihren zwei Verkaufsebenen hervorragend an den Lauf der Fußgängerzone angebunden. Ein Großteil der Innenstadtbesucher nutzt bevorzugt das Parkhaus in der Fronhofer Galeria, wovon auch die Einzelhändler stark profitieren.

Insgesamt wird das Gebäude zum Ende des Berichtszeitraumes von 41 Mietern belegt. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 96,4% der max. Sollmiete. Besonders hervorzuheben ist der ausgewogene Mix aus Einzelhandel, Büro und Fitness und die damit verbundene Risikostreuung.

Im Berichtszeitraum konnten bis auf eine Restfläche von ca. 158 m² alle Büroeinheiten vermietet werden. Zudem wurde der Vertrag mit dem Ankermieter ip-labs verlängert. Im Einzelhandelsbereich wurde mit der Deichmann-Tochter My Shoes ein weiterer attraktiver, bonitätsstarker Mieter gefunden, der für eine Belegung im 1. Obergeschoss sorgen wird. Der Mietvertrag mit kik konnte langfristig zu besseren Konditionen verlängert werden. Die freigewordenen Läden konnten bis auf eine Fläche im 1. Obergeschoss zu gleichen Konditionen an den Multilabel Anbieter „Pieper“ vermietet werden.

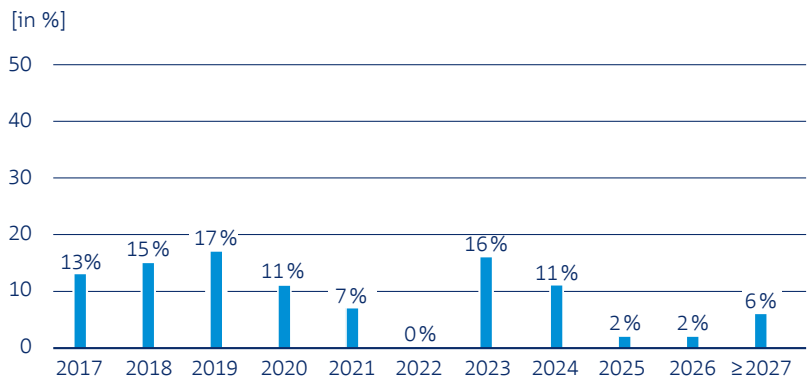
Nutzungsaufteilung

bezogen auf den Anteil an der Jahresnettomiete (Soll)*



Laufzeiten der Mietverträge

bezogen auf den Anteil an der Jahresnettomiete 2016 (Soll)**



Stand 01/2017

* Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete).
 ** Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

Mittelfristig soll insbesondere das 1. Obergeschoss weiter gestärkt werden. Neben der Ansiedlung von My Shoes soll daher ein weiterer Frequenzbringer gewonnen werden. Darüber hinaus ist für 2017 eine optische Aufwertung der gesamten Mall geplant.

Um den Kontakt zu den Büromietern weiter zu intensivieren und mögliche Wechselwünsche der Mieter möglichst frühzeitig zu erkennen und zu antizipieren, wurde ein Vermietungsspezialist von JLL engagiert, der vor Ort regelmäßigen Kontakt zu den Mietern hält. Von dieser Maßnahme verspricht sich das Assetmanagement eine noch optimalere Mieteransprache und Vermeidung von Leerstand.

Im Juni 2016 hat das Objekt Fronhofer Galeria einen Hochwasserschaden erlitten. Der Wasserschaden im Objekt führte zu vorübergehendem Betriebsausfall ab 04.06.2016. Nach Sanierung standen sukzessive bis Mitte Juli die Büroflächen wieder vollständig zur Verfügung. Ca. 82% der Einzelhandelsflächen haben am 01.12.2016 wieder eröffnet. Die restlichen Mieter haben nach Modernisierung im ersten Quartal 2017 eröffnet. Die Tiefgarage ist ebenfalls im ersten Quartal 2017 wieder in Betrieb gegangen. Für den Schadensfall bestand und besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz.

Einzelne Mieter haben Schadensersatzforderungen angemeldet, die aus Sicht der Real I.S. AG unberechtigt sind. Der Hochwasserschaden wirkt sich auf den Nettoinventarwert unwesentlich aus und die Gesamtperformance über die Laufzeit des Fonds ist aus heutiger Sicht weiterhin planmäßig.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens

Das Fondsvermögen per 31. Dezember 2016 beträgt 68.710.155,63 Euro. Daraus ergibt sich für jeden Anteil in Höhe von 1.000 Euro ein Wert von 1.106 Euro. Dies entspricht einem Prozentsatz von 110,60%, welcher auf andere Beteiligungsbeträge gleichermaßen angewendet werden kann.

Die Steigerung des Nettoinventarwertes pro Anteil resultiert im Wesentlichen aus der positiven Wertentwicklung der beiden Bestandsimmobilien. Das Objekt Fronhofer Galeria hat laut dem Gutachten von Ende 2016 im Vergleich zur Vorjahresbewertung eine Wertsteigerung von 4,1% notiert. Der Wert der Immobilie RegerHof ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,8% gestiegen.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahres 2016 beträgt 55.030.261,19 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert weicht von dem stichtagsbezogenen Nettoinventarwert per 31. Dezember 2016 ab, da per 1. Januar 2016 das Eigenkapital der zwei Bestandsimmobilien noch nicht platziert war.

	31.12.2016	31.12.2015
Nettoinventarwert (EUR)	68.710.155,63	41.350.366,75
Anteilswert (NAV) (EUR)*	1.106	1.103,26
Anteilswert (NAV) (%)	110,60	110,33

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

Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Bilanzsumme (EUR)	119.437.180,76
Vermietungsquote RegerHof (%)	96,9
Vermietungsquote Fronhofer Galeria (%)	96,5
Geplante Ausschüttung für 2016 (%)	4,0
Anteilswert (%)	110,60

2.4.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Investment-KG ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -1.348.490,87 Euro, nach 344.266,16 Euro im Vorjahr, realisiert. Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.12.2016 resultiert im Wesentlichen aus der Vollplatzierung der beiden Bestandsimmobilien und den entstandenen Anlaufkosten, insbesondere für die Eigenkapitalvermittlung, zu deren Deckung teilweise das Agio verwendet wurde.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie RegerHof in Höhe von 2.835 TEuro (VJ: 2.614 TEuro) und der Immobilie Fronhofer Galeria in Höhe von 2.397 TEuro (VJ: 2.134 TEuro), welche in Summe leicht über der Planung lagen. Aufgrund des Hochwasserschadens in der Fronhofer Galeria wurde auf der Ertragsseite ein sonstiger betrieblicher Ertrag für die bis zur Bilanzaufstellung geleiste-

ten Versicherungsentschädigungen i. H. v. 3.546 TEuro berücksichtigt.

Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (1.028 TEuro, VJ: 1.552 TEuro), Bewirtschaftungskosten der beiden Immobilien (5.434 TEuro, VJ: 1.755 TEuro), Verwaltungsvergütung (4.792 TEuro, VJ: 2.014 TEuro), Verwahrstellenvergütung (23 TEuro, VJ: 13 TEuro), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH (21 TEuro, VJ: 26 TEuro) und sonstigen Aufwendungen (200 TEuro, VJ: 194 TEuro).

Die Bewirtschaftungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der entstandenen Schadensbehebungskosten für den Hochwasserschaden in der Fronhofer Galeria erhöht. Als Gegenposition wurde die Versicherungserstattung auf der Ertragsseite berück-

sichtigt. Die Verwaltungsvergütung beinhaltet im Wesentlichen die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (865 TEuro, VJ: 798 TEuro) und die Kosten der Eigenkapitalvermittlung (3.861 TEuro, VJ: 1.095 TEuro), welche im Vergleich zum Vorjahr aufgrund eines höheren Platzierungsstandes zum Bilanzstichtag angestiegen ist. Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (92 TEuro, VJ: 45 TEuro), Rechts- und Beratungskosten (31 TEuro, VJ: 17 TEuro) und Maklerprovisionen (24 TEuro, VJ: 38 TEuro).

Die Abschreibungen belaufen sich auf 558 TEuro (VJ: 558 TEuro) und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der beiden Bestandsimmobilien. Die Erträge aus Neubewertung der Bestandsimmobilien betragen 2.500 TEuro (VJ: 4.041 TEuro). Der Neubewertungsertrag der Immobilie RegerHof beträgt dabei 1.000 TEuro und der Immobilie Fronhofer Galeria 1.500 TEuro.

2.4.3 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 68.710 TEuro (VJ: 17.601 TEuro) und setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 62.125 TEuro (VJ: 13.731 TEuro), der Kapitalrücklage in Höhe von 3.098 TEuro (VJ: 685 TEuro), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 5.401 TEuro (VJ: 3.483 TEuro), dem Verlustvortrag in Höhe von -564 TEuro (VJ: -642 TEuro), sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.348 TEuro (VJ: 344 TEuro). Die Eigenkapitalquote der Investment-KG beträgt 57,53 % (VJ: 16,56 %). Die Steigerung resultiert aus den Fortschritten in der Platzierung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2016.

Die Immobilie RegerHof wurde gemäß dem aktuellen Verkehrswertgutachten mit 58.000 TEuro per 31. Dezember 2016 (VJ: 57.000 TEuro), die Immobilie Fronhofer Galeria mit 38.200 TEuro (VJ: 36.700 TEuro) bilanziert. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich per 31.12.2016 nach der planmäßigen Abschreibung auf 4.506 TEuro (VJ: 4.996 TEuro) und beinhalten die Erwerbsnebenkosten für die Immobilie RegerHof, München in Höhe von 2.385 TEuro (VJ: 2.686 TEuro) und die Immobilie Fronhofer Galeria, Bad Godesberg in Höhe

von 2.053 TEuro (VJ: 2.310 TEuro). Für den Ankauf des Fachmarktcenters Parsdorf sind in 2016 Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 68 TEuro entstanden.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2016 über ein Bankguthaben in Höhe von 14.755 TEuro (VJ: 6.355 TEuro). Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 548 TEuro (VJ: 54 TEuro). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 3.418 TEuro (VJ: 1.140 TEuro). Wesentliche Positionen hierbei sind die Versicherungserstattung (1.507 TEuro, VJ: 0 TEuro), noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1.136 TEuro, VJ: 999 TEuro) und Umsatzsteuerforderungen (743 TEuro, VJ: 133 TEuro). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 9 TEuro (VJ: 12 TEuro) beinhalten den anteiligen Baukostenzuschuss an den Mieter Career Partner.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen.

Zur langfristigen Finanzierung wurden folgende Darlehen aufgenommen:

Bayerische Landesbank Darlehen-Nummer:
26/4408696-11
Höhe: 26.000.000,00 Euro
Auszahlung: 100 %
Zinsen, nominal: 1,69347 % p. a., fest bis 31.12.2024
Tilgung: am Ende der Laufzeit
Fälligkeit: 31.12.2024

DG HYP Darlehen-Nummer:
KR-IZMUC-3301788000
Höhe: 17.900.000,00 Euro
Auszahlung: 100 %
Zinsen, nominal: 1,57 % p. a., fest bis 30.12.2024
Tilgung: am Ende der Laufzeit
Fälligkeit: 30.12.2024

Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung für die zwei Bestandsobjekte wurde per 30.06.2016 vollständig abgelöst.

Rückstellungen wurden im Wesentlichen für die Eigenkapitalvermittlungsprovision, die Hausbewirtschaftung sowie die Instandhaltung in Höhe von insgesamt 1.665 TEuro (VJ: 236 TEuro) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 2.294 TEuro (VJ: 1.604 TEuro) insbesondere für die Fremdverwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verbindlichkeiten resultierend aus der Behebung des Hochwasserschadens. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern betragen 585 TEuro (VJ: 2.497 TEuro) und beinhalten Kaufpreiseinbehalte für das Objekt Fronhofer Galeria. Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 2.193 TEuro (VJ: 4.839 TEuro). Hauptposition hierbei sind die erhaltenen Anzahlungen und die kreditorischen Debitoren, welche im Wesentlichen aus den Mietzahlungen der Fronhofer Galeria resultieren.

Im Geschäftsjahr 2016 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

3. Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung des Kommanditvermögens der Investment-KG. Dies umfasst, sofern erforderlich, auch die Übernahme der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements gemäß Anhang I Nr. 1 der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates 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 zugrunde liegenden 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 Stresstestreporting werden seitens der Abteilung Risikomanagement Immobilien durchgeführt und im Risikoquartalsbericht der Real I.S. AG dokumentiert und bewertet.

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

Durch Leverage verbundene Risiken:

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag

31. Dezember 2016:

Bruttomethode:

Leverage
1,52

Commitmentmethode:

Leverage
1,74

Mit sukzessiver Platzierung der Fondsgesellschaft wurde Eigenkapital eingeworben und der Leverage unter das ursprünglich festgelegte Höchstmaß von 2 zurückgeführt.

3.2 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 2017 und ggf. auch in den Folgejahren erschweren. Damit sind die vordringlichen Risiken für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG im Hinblick auf die Investment-KG v. a. 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. AG vornehmlich tätig ist, werden die Herausforderungen größer, geeignete Immobilien zu einem akzeptablen Preisniveau zu finden. Dabei gilt für die Real I.S. AG immer der Grundsatz, dass die Qualität der Ankaufobjekte über den zu erfüllenden Ankaufzielen steht. Dies sichert langfristig die Nachhaltigkeit der getätigten Investitionen, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit ggf. nicht erreicht werden können.

Darüber hinaus dürfen gemäß § 263 KAGB in Verbindung mit § 353a KAGB spätestens nach 18 Monaten die Kredite nur bis zur Höhe von 60% 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.

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

Marktentwicklung:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des gesamten angestrebten Immobilienportfolios der Investment-KG auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien, Logistikimmobilien usw.) an den Standorten der Immobilien der Investment-KG nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte der Investment-KG insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten können Umbauten und

zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insofern die Attraktivität der Immobilien der Investment-KG negativ beeinflussen. Ob die angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an den Standorten der konkret erworbenen Immobilien der Investment-KG die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang 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.

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 Interes-

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

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

4. Sonstige Angaben

4.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem

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

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

4.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems

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

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

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

- Eine Auszahlung der variablen Vergütung findet dann nicht statt, wenn dies für die Finanzlage der Gesellschaften untragbar ist.

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

4.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 im Durchschnitt 159 Mitarbeiter/innen. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich Sozialabgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr 2016 (vorbehaltlich der Prüfung durch den WP) 15.050 TEuro. Davon entfielen 80,1% auf fixe Vergütungsbestandteile. Der Anteil der variablen Vergütungskomponenten an den gesamten Personalaufwendungen lag somit bei 19,9%.

Für das Wirtschaftsjahr 2016 werden voraussichtlich alle Mitarbeiter/innen eine variable Vergütung erhalten.

6,2% der gesamten Personalaufwendungen einschließlich Sozialabgaben entfielen auf Risk Taker (Führungskräfte gemäß VI Ziffer 19 der ESMA, European Securities and Markets Authority).

München, den 14. Juni 2017

Komplementär
Geschäftsführer des Komplementärs

5. Jahresabschluss 2016

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

Investmentanlagevermögen	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	TEUR
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		96.200.000,00	93.700
2. Anschaffungsnebenkosten		4.506.201,55	4.996
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben		14.755.168,46	6.355
4. Forderungen Forderungen aus der Bewirtschaftung		548.364,57	55
5. Sonstige Vermögensgegenstände		3.418.071,18	1.140
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		9.375,00	12
Summe Aktiva		119.437.180,76	106.258
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		1.665.238,53	236
2. Kredite von Kreditinstituten		43.900.000,00	79.400
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	585.038,57		2.497
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.294.285,60		1.604
		2.879.324,17	4.101
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	225,00		0
b) Andere	2.192.781,88		4.840
		2.193.006,88	4.840
5. Passive Rechnungsabgrenzung		89.455,55	80
6. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile/gezeichnetes Kapital	62.125.000,00		13.731
b) Kapitalrücklage	3.097.500,00		685
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.400.550,93		3.483
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-564.404,43		-642
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.348.490,87		344
		68.710.155,63	17.601
Summe Passiva		119.437.180,76	106.258

**5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	2016		2015
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	6.415.519,80		4.748
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.733.318,43		1.151
Summe der Erträge		10.148.838,23	5.899
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.027.735,80		-1.553
b) Bewirtschaftungskosten	-5.433.999,87		-1.755
c) Verwaltungsvergütung	-4.791.952,23		-2.014
d) Verwahrstellenvergütung	-23.332,49		-13
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.503,64		-26
f) Sonstige Aufwendungen	-199.805,07		-194
Summe der Aufwendungen		-11.497.329,10	-5.555
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.348.490,87	344
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.348.490,87	344
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.500.000,00		4.041
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-557.874,00		-558
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.942.126,00	-3.483
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		593.635,13	-3.827

5.3 Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss von Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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. Sie ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

II. Bewertungsmethoden

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

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

Für das Jahr 2016 wurden die Gutachter Peter Jagel, Dipl.-Betw. (FH), München sowie Clemens Gehri, Dipl.-Kfm., Kaufbeuren mit der Bewertung der Immobilien

beauftragt. Beide Immobilien wurden mit Hilfe 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 Vermögensgegenstandes, 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 letzten 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	58.000.000,00	84,41
Fronhofer Galeria, Bonn - Bad Godesberg	38.200.000,00	55,60
Anschaffungsnebenkosten	4.506.201,55	6,56
Barmittel und Barmitteläquivalente	14.755.168,46	21,47
Forderungen	548.364,57	0,80
Sonstige Vermögensgegenstände	3.418.071,18	4,97
Aktive Rechnungsabgrenzung	9.375,00	0,01
Passiva		
Rückstellungen	1.665.238,53	- 2,42
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	43.900.000,00	- 63,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.879.324,17	- 4,19
Sonstige Verbindlichkeiten	2.193.006,88	- 3,19
Passive Rechnungsabgrenzung	89.455,55	- 0,13
Fondsvermögen	68.710.155,63	100,00

2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Bewertung				Verkehrswert in TEUR
	in TEUR				in TEUR				
	01.01.2016	Zugang	Abgang	31.12.2016	01.01.2016	Zugang	Abgang	31.12.2016	31.12.2016
RegerHof	53.170	0	0	53.170	3.830	1.000	0	4.830	58.000
Fronhofer Galeria	36.489	0	0	36.489	211	1.500	0	1.711	38.200
	89.659	0	0	89.659	4.041	2.500	0	6.541	96.200

**Angaben zur Immobilie:
RegerHof, München**

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.444 m².
- b) Es handelt sich hier um ein Geschäftsgrundstück in München - 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 2016 beträgt die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 3,3 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f) Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 44,83 %.
- g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

	in m ²		in m ²
30.11.2017	6,00	31.01.2020	877,00
31.03.2018	651,51	30.09.2020	324,00
31.08.2018	200,10	31.08.2021	394,80
30.11.2018	199,68	30.09.2022	817,95
31.12.2018	200,15	30.09.2026	463,50
31.03.2019	396,32	30.09.2027	2.036,92
30.06.2019	1.196,29	31.10.2034	3.006,65
30.09.2019	2.839,61	unbefristet	43,00
15.01.2020	227,14		

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 58.000.000,00 Euro angesetzt.
- i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie RegerHof in Höhe von 3.012.251,22 Euro 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.

**Angaben zur Immobilie:
Fronhofer Galeria, Bonn – Bad Godesberg**

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 7.347 m².
- b) Es handelt sich hier um ein Einkaufscenter in Bonn - Stadtteil Bad Godesberg.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und 2004 kernsaniert. Der Kauf durch die Gesellschaft erfolgte 2015.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 16.280,90 m².
- e) Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 3,48% bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f) Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 46,86 %.

- g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

	in m ²		in m ²
30.09.2016	160,00	31.08.2020	211,22
31.01.2017	10,08	31.12.2020	30,00
31.03.2017	1.765,68	31.12.2020	1.179,28
31.05.2017	106,43	03.01.2021	438,21
31.10.2017	6,00	30.09.2020	333,49
14.11.2017	115,49	26.10.2021	150,14
31.01.2018	155,00	30.11.2021	2.151,00
30.06.2018	335,35	30.04.2023	1.990,18
21.03.2019	124,84	31.05.2023	273,65
28.03.2019	587,78	31.03.2024	2.523,66
30.09.2019	71,07	30.04.2025	403,21
31.10.2019	717,64	31.08.2026	487,01
31.12.2019	817,00	unbefristet	17,00
29.02.2020	121,93		

- h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 38.200.000,00 Euro angesetzt.
- i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie Fronhofer Galeria in Höhe von 2.566.493,85 Euro werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j) Der Verkehrswert hat sich im Vergleich zum Kaufpreis nur unwesentlich geändert.
- k) Im Zuge einer Vermietung einiger Flächen im 1. OG an My Shoes ist Ende 2017 die Zusammenlegung einiger Flächen geplant.

3. Angaben zu den sonstigen Vermögensgegenständen

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Bestand der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.135.925,76 Euro und Versicherungserstattungen in Höhe von 1.506.872,08 Euro enthalten.

4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2016	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Kredite von Kreditinstituten	43.900.000,00	0,00	0,00	43.900.000,00
Verbindlichkeiten LuL				
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	585.038,57	585.038,57	0,00	0,00
b) aus anderen LuL	2.294.285,60	2.170.511,12	123.774,48	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
andere	2.222.423,88	2.222.423,88	0,00	0,00
	49.001.748,05	4.977.973,57	123.774,48	43.900.000,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2017 beitretenden Zeichnern in Höhe von 157.500,00 Euro.

5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 68.710.155,63 Euro. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 Euro) ein Wert in Höhe von 1.106,00 Euro. Insgesamt sind 62.125 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2016 55.030.261,19 Euro. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 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 Geschäftsjahres	17.601.366,75
1. Entnahmen des Vorjahres	-291.746,25
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	50.806.900,00
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.348.490,87
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.942.126,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	68.710.155,63

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 4.611.130,27 Euro enthalten.

2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 848.999,39 Euro zzgl. Umsatzsteuer sowie die Kosten der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 3.860.640,00 Euro.

3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 91.956,24 Euro sowie die Kosten für Rechtsberatungen (30.855,91 Euro) und Maklerprovisionen (23.682,45 Euro) enthalten.

4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,03 %.

5. Verwendungsrechnung

in EUR	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.348.490,87
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.348.490,87
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Verlust zum 31.12.2016	0,00

V. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 264 Abs. 1a HGB

Firma Real I.S Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
 Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Sitz München
Registergericht Amtsgericht München
Handelsregisternummer HRA 102075

2. Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 Euro, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herr Christian Berger, 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 die Geschäftsführer:

- Herr Georg Jewgrafow, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Wolfratshausen,
- Herr Jochen Schenk, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Markt, München,
- Frau Brigitte Walter, Vorstand der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Nachhaltigkeitsverantwortung, Feldkirchen-Westerham,
- Herr Bernd Lönner, Vorstand der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Risk & Finance, Augsburg.

4. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Ergebnis des Geschäftsjahres von 593.635,13 Euro festzustellen und auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	2016 in EUR	2015 in EUR	2014 in EUR
Wert des Investmentvermögens	68.710.155,63	41.350.366,75	27.497.926,02
Anteilswert	1.106,00	1.103,26	977,21

6. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2016 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Dies entspricht 20.307,64 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2016 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 Aufwandserstattungen.

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

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

7. Nachtragsbericht

Am 07.12.2016 wurde der Kaufvertrag des dritten Portfolioobjektes „FMZ Parsdorf“ notariell beurkundet. Der Besitzübergang erfolgt am 01.03.2017.

Das moderne ebenerdige Fachmarktzentrum mit dem großen vorgelagerten Kundenparkplatz wurde im Juli 2016 eröffnet. Es ist im Wesentlichen eingeschossig, stellenweise auch zweigeschossig ausgeführt. Im Gebäude befinden sich drei Mieteinheiten – die einzelnen Fachmärkte sind durch einen überdachten Arkadengang wettergeschützt miteinander verbunden. Im 1. OG be-

finden sich Technik- und Sozialräume. Die Mieteinheiten sind mit eigenen Anliefferrampen ausgestattet.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge der Liegenschaft beträgt 17,3 Jahre.

Nachdem das Eigenkapital der drei Bestandsimmobilien vollständig eingeworben wurde, erfolgte die Fondsschließung von Real I.S. Grundvermögen im Juni 2017.

Das nominelle Eigenkapital des Fonds beträgt, vorbehaltlich der Einzahlung der ausstehenden Kapitaleinlagen, 69.000.000 Euro.

Der Portfoliofonds Real I.S. Grundvermögen ist mit drei Multi-Tenant-Bestandsimmobilien an den Standorten Bonn, München und Parsdorf vollständig aufgebaut und risikodiversifiziert.

8. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31. Dezember 2016 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 Euro.

II. Kapitalanteil Kommanditisten

	in EUR
1. Kapitalkonto I (fester Kapitalanteil)	3.272.500,00
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	58.852.500,00
3. Kapitalkonto III (Agio)	3.097.500,00
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	-291.746,25
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	3.185.766,75
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss-/fehlbetrag)	593.635,13
	68.710.155,63

München, 14. Juni 2017



CB Beteiligungs GmbH
(gez. Christian Berger)

6. KAGB-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 Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 14. Juni 2017

FCT FINANZCONTROL TREUHAND GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Frank Paulus
Wirtschaftsprüfer

Andreas Thieme
Wirtschaftsprüfer

7. Bilanzzeit

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

Wichtige Hinweise

© Real I.S. AG, Stand: Juni 2017

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