



# Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Jahresbericht zum 31.12.2020



## Inhalt

<b>1. Grundlagen der Gesellschaft</b> .....	<b>3</b>
1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Anlagestrategie und Anlageziele .....	7
1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	8
<b>2. Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>9</b>
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	9
2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum.....	10
2.3 Geschäftsverlauf.....	10
2.4 Auszahlung zum 30.06.2021 und Ausblick für das Geschäftsjahr 2021 .....	16
2.5 Lage der Gesellschaft.....	18
<b>3. Risikobericht</b> .....	<b>21</b>
3.1 Risikomanagementsystem .....	21
3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG.....	22
3.3 Anleger-Risiko .....	22
<b>4. Sonstige Angaben</b> .....	<b>24</b>
4.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem .....	24
4.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems .....	25
4.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB.....	25
<b>5. Jahresabschluss 2020</b> .....	<b>26</b>
5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	26
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar bis zum 31. Dezember 2020).....	27
5.3 Anhang zum Jahresabschluss .....	28
<b>6. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b> .....	<b>39</b>
<b>7. Bilanzzeit</b> .....	<b>44</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr von 01.01. bis 31.12.2020

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

Anleger beteiligen sich an dem alternativen Investmentfonds (AIF) mittelbar als Treugeber über die Real I.S. als Treuhandkommanditisten. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 EUR zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

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

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

Umfangs der Leistungen, sind neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investment-KG der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Investment-KG maßgeblich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen.

#### Daten zum 31.12.2020

<b>Gesellschaft</b>	<b>Real I.S. Grundvermögen GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</b>
Sitz	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	143/109/02129
Emissionsjahr	2015
Anzahl Gesellschafter	1.112
Anzahl der umlaufenden Anteile	69.000
Eigenkapital (Kapitaleinlage) inkl. Ausgabeaufschlag	72.440.250 EUR
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten	0 %
Zusammengefasster Unternehmensge- genstand	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Insbesondere ist Gegenstand der Aufbau eines Deutschland-Immobilienportfolios.
Investmentuniversum	Ausschließlich Investitionen in Deutschland
Investmentausrichtung	Überwiegend gewerblich genutzte Immobilien (Nutzungsarten, Anlagekriterien und -grenzen siehe Anlagebedingungen (Verkaufsprospekt, Abschnitt 15)).  Im Fokus: nachhaltige Ertragskraft sowie Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern. Fremdfinanzierung bis zu 60 % des Verkehrswerts der Immobilien möglich.

Anlagedauer	Bis zum 31.12.2028. Nach Ablauf soll die Real I.S. Grundvermögen aufgelöst werden, es sei denn, die Anleger bestimmen mit Stimmenmehrheit lt. Gesellschaftsvertrag etwas anderes. Es handelt sich um ein geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit.
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Auszahlungen	Durchschnittlich 4,0 bis 4,5 % p. a. über die gesamte Laufzeit
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen
Treuhandkommanditist	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden	Während der Emissionsphase fallen, bezogen auf die Beteiligungsbeträge der Anleger (Summe der eingezahlten Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag), Initialkosten i. H. v. bis zu 9,52 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) an, zu deren teilweiser Deckung der vorstehende Ausgabeaufschlag von 5,0 % verwendet wird.
Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei mittelbaren und unmittelbaren An- und Verkäufen und Umbauten von Immobilien	Bis zu 1,785 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kaufpreises bzw. der Baukosten
Anteilswert (NAV) in % zum 31.12.2020*	127,37 %
Anteilswert (NAV) in EUR zum 31.12.2020**	1.273,70 EUR
Erbschaftsteuerl. Wert	122,78 %
Gesamtkostenquote in % zum durchschnittlichen NAV	1,76 %

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

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

**Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2020 an Dritte wie folgt ausgelagert:**

**a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen**

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen ist an INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69b, 81541 München, ausgelagert.

**b) Datenschutz**

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

Seine Anschrift lautet: legal data | Schröder Rechtsanwalts GmbH, Dr. Georg Schröder, LL.M. Rechtsanwalt / Geschäftsführer, Prannerstr. 10, 80333 München

**c) Hausverwaltung / Property-Management / Facility-Management**

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

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „Fronhofer Galeria“ erfolgt durch die DVI Deutsche Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH, 52351 Düren, ein Unternehmen der DI-Gruppe.

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

**d) IT-Infrastruktur**

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

matrix technology AG  
Nymphenburger Straße 1  
80335 München

ausgelagert.

Dabei wurde die Rechenzentrumsinfrastruktur „Housing“ von der matrix technology AG an die SpaceNet AG und e-shelters services GmbH unterausgelagert.

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

## 1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

Die Real I.S. Gruppe ist der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB.

Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF und einem offenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten. Das Unternehmen hat ca. 11,1 Mrd. EUR Assets under Management.

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

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

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

Die Real I.S. AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitglieds fest.

Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2020 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Pamela Hoerr.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erfuhr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie einen realen Rückgang um 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr 2019. Die Inflationsrate lag bei 0,5 % und war damit niedriger als die im Jahr 2019 gemessenen 1,4 %.<sup>1</sup>

#### **Büromarkt Deutschland<sup>2</sup>:**

Der Flächenumsatz in den sieben deutschen A-Städten (München, Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg) sank im Jahresvergleich um rund 37 % von 3,7 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf 2,3 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2020. Die Leerstandsrate erhöhte sich von 2,9 % auf 3,4 %. Somit reagierte der Büovermietungsmarkt auf die wirtschaftlichen Unsicherheiten des Jahres 2020. Die gewichtete Spitzenmiete im Monat stieg leicht von 34,10 EUR/m<sup>2</sup> auf 34,50 EUR/m<sup>2</sup> an. Die gewichtete Spitzenrendite blieb unverändert zum Vorjahr 2019 auf einem Niveau von 2,8 %.

#### **Büromarkt München:**

Der Münchener Büromarkt verzeichnete 2020 einen Rückgang des Flächenumsatzes um 21 % auf 415.000 m<sup>2</sup> – im Zehnjahresvergleich lag somit der Flächenumsatz rund 28 % unter dem Durchschnitt. Die Leerstandsrate stieg von 1,4 % auf 2,3 % an. Die Spitzenmiete blieb 2020 unverändert zu 2019 bei 39,50 EUR/m<sup>2</sup> und Monat. Die Spitzenrendite befand sich ebenfalls gleichbleibend auf einem Niveau von 2,7 %.

#### **Einzelhandelsmarkt Deutschland:**

Die Spitzenmieten sind in den 1-a-Lagen der sieben deutschen A-Städte aufgrund der durch COVID-19 bedingten Ladenschließungen und des derzeitigen Strukturwandels im Einzelhandel leicht gesunken: Die gewichtete Spitzenmiete sank um circa 4,2 % auf 282 EUR/m<sup>2</sup> und Monat. Die gewichteten Spitzenrenditen blieben 2020 unverändert bei 2,84 %.

#### **Einzelhandelsmarkt Bonn:**

Die innerstädtischen Einzelhandelsflächen in Bonn verzeichneten 2020 ebenfalls leicht sinkende Mieten. Die monatliche Spitzenmiete ging von 124 EUR/m<sup>2</sup> auf 120 EUR/m<sup>2</sup> zurück. Die Unsicherheiten im Einzelhandelssektor zeigten ebenfalls Auswirkungen auf den Investmentmarkt in Bonn. Die Spitzenanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsflächen sind 2020 im Vergleich zum Vorjahr um zwanzig Basispunkte auf 3,9 % gestiegen.

<sup>1</sup> Daten über die Wirtschaftsentwicklung sind von Consensus Economics (Februar 2021).

<sup>2</sup> Daten zum Büromarkt und Einzelhandelsmarkt sind vom Datenanbieter bulwiengesa (RIWIS).

### **Einzelhandelsmarkt München – Peripherie (Parsdorf):**

Für den Handelsimmobilienmarkt außerhalb Münchens (Peripherie von München) gibt es nur sehr eingeschränkt Daten. Die Kaufpreise sind dort jedoch tendenziell weiter gestiegen: Daten von bulwiengesellschaft zur Entwicklung der Spitzenrenditen für Fachmarktzentren in dezentralen Lagen von München weisen für 2020 einen weiteren Rückgang der Spitzenrendite von 3,9 auf 3,8 % auf.

### **Ausblick Immobilienmarkt Deutschland:**

Die Weltwirtschaft wird 2021 nach derzeitigen Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung, Februar 2021) aufgrund des aktuellen Impfstarts und der damit erhofften Lockerungen der Eindämmungsmaßnahmen ein leichtes Wachstum verzeichnen. Für die Wirtschaft in Deutschland wird 2021 ein Wachstum von 3,5 % erwartet. Die Inflationsrate für Deutschland wird für 2021 den Prognosen zufolge steigen und bei 1,7 % liegen. Dennoch sind die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Auswirkungen, sowohl auf das globale als auch auf das deutsche Wirtschaftswachstum, mit hoher Unsicherheit behaftet. Das wirtschaftliche Umfeld sollte sich den aktuellen Prognosen zufolge jedoch wieder günstiger für die Vermietungsmärkte für Gewerbeimmobilien entwickeln. Dies dürfte sich auch positiv auf die Investmentmärkte auswirken. Letztere werden zudem von der weiterhin hohen Risikoprämie von Immobilieninvestments relativ zum risikolosen Zins von Staatsanleihen gestützt. Angesichts des aktuell niedrigen Kapitalmarktzinsniveaus bieten Gewerbeimmobilien einen attraktiven Renditeaufschlag und werden folglich von Investoren auch in Krisenzeiten nachgefragt.

## **2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum**

Der Berichtszeitraum war geprägt von der COVID-19-Pandemie. Trotzdem konnten mehrere Mietvertragsverhältnisse verlängert bzw. neu abgeschlossen werden. In der „Fronhofer Galeria“ kam es zu einem kleinen Wasserschaden im Sanitärbereich des Fitnessstudios. Die entstandenen Kosten werden von der Versicherung des Mieters vollständig übernommen. Weitere Informationen hierzu sind unter Punkt 2.3. Geschäftsverlauf dargestellt.

## **2.3 Geschäftsverlauf**

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

Die Summe des von allen Gesellschaftern eingezahlten Kapitals per 31.12.2020 beträgt 69.000.000 EUR. Die Kapitaleinlage der Real I.S. AG beträgt 195.000 EUR.

Der Geschäftsverlauf in den Immobilien war im Geschäftsjahr 2020 plangemäß. Nähere Details zu den einzelnen Immobilien sind im Folgenden erläutert:

## Immobilien Daten „RegerHof“ in München

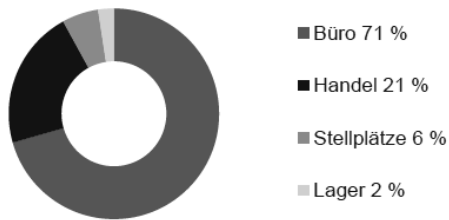
Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014
Baujahr	2012
Kaufpreis	53,17 Mio. EUR <sup>1</sup>
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 3,0 Mio. EUR
Grundstücksgröße <sup>2</sup>	6.444 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	
Büro/Lager	11.416 m <sup>2</sup> BGF <sup>3</sup>
Einzelhandel	2.832 m <sup>2</sup> MF-G <sup>4</sup>
Stellplätze gesamt	224
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) <sup>5</sup>	3,60 %
Verkehrswert lt. Gutachten	72,5 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2020
Jahresnettomiete (Soll) <sup>6</sup>	rd. 3,03 Mio. EUR
Fremdkapital	26,0 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	31.12.2024
Zinssatz p. a.	1,69 %
Zinsbindung	31.12.2024
Tilgung	0 %

*1 Entspricht einem Einkaufsfaktor von 18,9. | 2 Enthält noch öffentlich zu widmende Flächen von rd. 1.196 m<sup>2</sup>, die bspw. auch für die Ermittlung von GFZ-Kennziffern oder die Objekterschließung genutzt werden können. | 3 BGF = Bruttogrundfläche. | 4 MF-G = Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif. | 5 Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete). | 6 Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).*

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

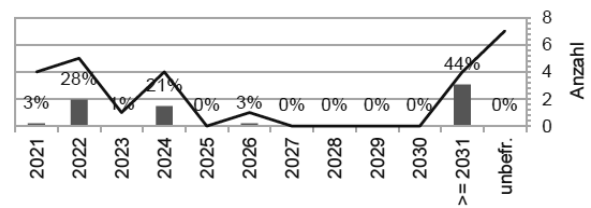


## Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



## Restlaufzeiten der Mietverträge\*

\*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraums an rd. 17 Mieter vermietet. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 96,4 % der maximalen Sollmiete. Die aktuell leer stehenden kleineren Büroflächen sollen zeitnah vermietet werden. Eine Besonderheit bildet der Straßenreinigungsstützpunkt (313 m<sup>2</sup>), 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.

Angrenzend an den „RegerHof“ befand sich ein Brauereigelände, das zu einem neuen Stadtquartier entwickelt wurde. Dort sind neben einem Kindergarten insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen entstanden. Diese Entwicklung wertet den Teilmarkt auf.

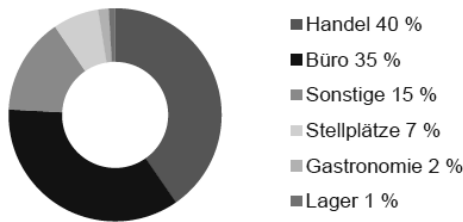
## Immobilien Daten „Fronhofer Galeria“ in Bonn

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 (Abschluss Kaufvertrag)
Baujahr	1968 (Kernsanierung 2003–2004)
Kaufpreis	36,55 Mio. EUR <sup>1</sup>
abzgl. Kaufpreisreduzierung	0,32 Mio. EUR
abzgl. verfallene Einbehalte	0,15 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 2,6 Mio. EUR
Grundstücksgröße	7.347 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt <sup>2</sup>	16.321 m <sup>2</sup>
Stellplätze gesamt	272
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) <sup>3</sup>	11,42 %
Verkehrswert lt. Gutachten	37,3 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2020
Jahresnettomiete (Soll) <sup>4</sup>	rd. 2,0 Mio. EUR
Fremdkapital	17,9 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	30.12.2024
Zinssatz p. a.	1,57 %
Zinsbindung	30.12.2024
Tilgung	0 %

*1 Entspricht einem Einkaufsfaktor von 14,9. | 2 Veränderungen durch Umbauten und Neuvermietungen im Jahresverlauf möglich. | 3 Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete). | 4 Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).*

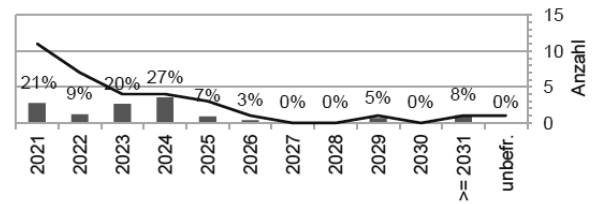


## Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



## Restlaufzeiten der Mietverträge\*

\*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Im Januar 2015 hatte die Investment-KG das Einzelhandelszentrum „Fronhofer Galeria“ mit Büroflächen sowie einem Parkhaus in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg, circa sechs Kilometer vom Bonner Zentrum entfernt, erworben. Das Gebäudeensemble umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 16.321 m<sup>2</sup> und besteht aus einem achtstöckigen Büroobjekt, einem Parkhaus mit 272 Stellplätzen sowie einem zweigeschossigen Flachbau mit einem Fitnesszentrum und einem Einkaufszentrum. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

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

Insgesamt wird das Gebäude zum Ende des Berichtszeitraums von 31 Mietern belegt. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 88,6 % der maximalen Sollmiete. Besonders hervorzuheben ist der ausgewogene Mix aus Einzelhandel, Büro und Fitness und die damit verbundene Risikostreuung. Das Objekt ist dennoch von der COVID-19-Pandemie betroffen, jedoch deutlich geringer als klassische Shopping-Center.

Die Betroffenheit wirkt sich in Form von auflaufenden Forderungen gegenüber den Mietern aus, die von der behördlichen Schließung betroffen sind. Mit diesen Mietern finden Gespräche im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung statt um die betroffenen Mieter zu stützen und Rechtstreitigkeiten zu vermeiden.

Weiterhin ist die Nachvermietung der Leerstände im Büro- und Handelsbereich nur bedingt erfolgt. Grund dafür ist die großteils ausgesetzte Flächenexpansion des Einzelhandels. Viele Büronutzer mit Flächenexpansionsbedarf warten die Entwicklung und Auswirkungen der COVID-19-Pandemie ab. Viele Büromitarbeiter wurden 2020 zwangsläufig ins Homeoffice verlegt/versetzt und der Bedarf nach Büroflächen ist vorerst ausgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erholung der Nachfrage nach der Pandemie erfolgt.

Dennoch ist es gelungen im Einzelhandelsbereich den Mietvertrag mit C&A langfristig und mit Deichmann vorfristig zu verlängern sowie im Bürobereich das Mietverhältnis mit IQVIA langfristig zu verlängern. Aktuell stehen zwei Einzelhandelsmietflächen im Obergeschoss und fünf Büroflächen leer. Nach dem Auszug eines Bürohauptmieters erfolgt eine Überarbeitung des Brandschutzkonzepts. Gleichzeitig arbeitet das Centermanagement an einem Vermietungskonzept für den Büro- und Handelsbereich. Sobald es die Marktbedingungen zulassen, wird aktiv mit der Marktsprache begonnen.

## Immobilien Daten „FMZ Parsdorf“

Objekttyp/Nutzung	Einzelhandel
Kaufdatum	März 2017
Baujahr	2016
Kaufpreis	23,2 Mio. EUR <sup>1</sup>
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 1,73 Mio. EUR
Grundstücksgröße	17.562 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	ca. 6.238 m <sup>2</sup>
Stellplätze gesamt	187
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll)	0 %
Verkehrswert lt. Gutachten	23,6 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.08.2020
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 1,13 Mio. EUR
Fremdkapital	ca. 11,6 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	31.12.2026
Zinssatz p. a.	1,65 %
Zinsbindung	31.12.2026
Tilgung	0 %

1) Entspricht einem Einkaufsfaktor von 20,45

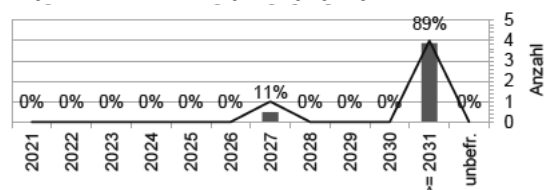


### Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



### Restlaufzeiten der Mietverträge\*

\*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.03.2017 hatte die Investment-KG das Fachmarktzentrum am Lerchenfeld 3–9 in Vaterstetten, Ortsteil Parsdorf, erworben. Die Immobilie befindet



sich in Gewerbegebietslage unmittelbar an der Autobahn A 94, weniger als 5 km von der Stadtgrenze Münchens entfernt. Durch die Lage im Großraum München zeichnet sich das Einzugsgebiet der Einzelhandelsimmobilie durch eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit und positive Bevölkerungsentwicklung aus.

Der moderne Gebäuderiegel wurde im Jahr 2016 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 6.240 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist im Wesentlichen eingeschossig sowie partiell zweigeschossig ausgeführt, wobei sich im Obergeschoss ausschließlich Technik- und Sozialräume der Mieter befinden. Vor dem Gebäude befindet sich ein Parkplatz mit insgesamt 187 Pkw- sowie 72 Fahrradstellplätzen.

Das funktionale Fachmarktzentrum verfügt über drei Mieteinheiten mit jeweils eigenem Zugang vom vorgelagerten Parkplatz. Mieter sind der Lebensmittelvollsortimenter HIT (rd. 3.690 m<sup>2</sup>), der Lebensmitteldiscounter ALDI (rd. 1.710 m<sup>2</sup>) sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt (rd. 840 m<sup>2</sup>). Aufgrund des Nahversorgungscharakters kam es zu keinen Corona-bedingten Mietausfällen.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit zum Stichtag 31.12.2020 beträgt circa 14 Jahre. Die Immobilie ist vollständig vermietet.

Die IC Property Management, München, stellt den reibungslosen Betrieb der Immobilie sicher.

## **2.4 Auszahlung zum 30.06.2021 und Ausblick für das Geschäftsjahr 2021**

Die COVID-19-Pandemie hat sowohl das Geschäftsjahr 2020 maßgeblich beeinflusst und wird auch auf das kommende Geschäftsjahr 2021 Auswirkungen haben. Nach einem ersten Lockdown in der zweiten Märzhälfte in Deutschland, wurden ab Anfang Mai die Beschränkungen schrittweise wieder aufgehoben. Im Verlauf des Oktobers 2020 stiegen die Infektionszahlen erneut flächendeckend an und die Maßnahmen wurden seitens der Bundesregierung wieder verschärft. Seit Mitte Dezember 2020 gelten wieder erhebliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Form eines zweiten Lockdowns.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Büroimmobilien sind bislang gering. Bezüglich der künftigen Flächennachfrage gibt es möglicherweise gegensätzliche Entwicklungen. Zum einen könnte sich der Flächenbedarf wegen zunehmendem Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten reduzieren, zum anderen könnte der Flächenbedarf wegen neuer Arbeitsplatz- und Hygieneschutzkonzepte steigen. Die weitere Entwicklung am Büroimmobilienmarkt hängt stark von der wirtschaftlichen Entwicklung der kommenden Monate und Jahre ab.

Während des Corona-bedingten Lockdowns mussten die meisten Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ihre Geschäfte zwangsweise schließen. Ausgenommen waren die zur Nahversorgung zählenden Branchen (z. B. Lebensmittelhändler, Drogeriemarkte), welche unter strengen Hygieneauflagen geöffnet bleiben konnten. Besonders der textile Einzelhandel ist stark betroffen und hat hohe Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Der Trend zum Onlinehandel hat sich deutlich beschleunigt und Unternehmen, die eine Multi-Channel-Strategie verfolgen, konnten einen Wettbewerbsvorteil für sich verzeichnen. Zwischen Mietern und Vermietern fanden und finden intensive Verhandlungen zur gemeinsamen Lösung der teilweise ausgesetzten Mietzahlungen statt. Leerstände werden in den meisten Innenstädten und Shopping-Centern, in denen Branchen des aperiodischen Bedarfs dominieren, unvermeidbar sein. Die Vermietung im innerstädtischen Nonfood-Einzelhandel wird zunehmend unter Druck geraten.

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

Im Erdgeschoss der Immobilie „**RegerHof**“ in München befinden sich zwei Einzelhandelsflächen, die an Rossmann und EDEKA vermietet sind. Beide Einzelhändler profitieren aufgrund ihrer Nahversorgungsrichtung.

Alle Mieter im Objekt sind bisher ihren Zahlungsverpflichtungen trotz Corona-Krise nachgekommen.

Das **Fachmarktzentrum in Parsdorf** besteht aus insgesamt drei Mieteinheiten. Mieter sind die Supermarktkette HIT, der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie der Drogeriefilialist Rossmann. Aufgrund des Nahversorgungscharakters dieser Mieter sind diese ihren Zahlungsverpflichtungen bisher immer nachgekommen. Nach aktueller Einschätzung ist bei diesen Mietern nicht mit Anträgen auf Stundung der Mietzahlungen oder Mietreduzierungen zu rechnen, wenngleich dies nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Das Einkaufszentrum „**Fronhofer Galeria**“ in Bonn hat einen Einzelhandelsanteil von rd. 59 %. Die Büroflächen sind an Büronutzer und Ärzte vermietet. Aufgrund der Corona-Krise haben seit Mitte März 2020 von den Einzelhändlern lediglich die Drogerie dm, der Optiker und die Bäckerei geöffnet. Alle anderen Einzelhändler sowie das Fitnessstudio haben geschlossen und es besteht die Möglichkeit, dass diese Mieter aufgrund von Umsatzeinbußen wegen der Corona-Krise Schwierigkeiten haben werden, ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachkommen zu können. Das Asset-Management der Real I.S. steht in engem Kontakt zum Centermanagement und zu den Mietern, um die Lage bestmöglich zu beobachten und zu steuern.

Neben dieser Planungsunsicherheit aufgrund des Risikos von Ertragseinbußen stehen im Objekt „Fronhofer Galeria“ außerordentliche Aufwendungen an. Es ist erforderlich, im Rahmen der Nachvermietung im Bürobereich das Brandschutzkonzept zu überarbeiten. Die Prüfung umfasst neben einem neuen Brandschutztreppenhaus auch Alternativen wie beispielweise ein neues Nachvermietungskonzept der freien Flächen. Ebenfalls stehen Anschluss- bzw. Neuvermietungen im Retail-Bereich an.

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

Aufgrund der aktuellen Planungsunsicherheit wegen der Corona-Pandemie, den notwendigen Aufwendungen für die Nachvermietung im Bürobereich in Kombination mit dem potenziellen Erfordernis einer Sicherheiten hinterlegung (Liquiditätsverpfändung) bei der finanzierenden Bank bedarf es aus kaufmännischer Sorgfalt und Vorsicht des Aufbaus einer angemessenen Liquiditätsreserve. Insoweit erfolgt die Auszahlung in Höhe von 3,5 % bezogen auf das Nominalkapital. Jedoch erhöht sich diese gegenüber dem Vorjahr (2,0 % zum 30.06.2020).

Die künftige Ausschüttungshöhe steht in enger Abhängigkeit von Verlauf und Dauer der Pandemie. Im Ergebnis gehen wir kurz- bis mittelfristig von einer weiterhin positiven Auszahlung aus. Es wird erwartet, dass sich das Renditepotenzial des Real I.S. Grundvermögen im Zuge einer

uneingeschränkten Einzelhandelsausübung und nach Abschluss der Vermietungsaktivitäten, insbesondere im Objekt „Fronhofer Galeria“, entsprechend erholt wird.

## 2.5 Lage der Gesellschaft

### 2.5.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens

Das Fondsvermögen per 31. Dezember 2020 beträgt 87.885.525,49 EUR. Daraus ergibt sich für jeden Anteil in Höhe von 1.000 EUR ein Wert von 1.273,70 EUR. Dies entspricht einem Prozentsatz von 127,37 %, welcher auf andere Beteiligungsbeträge gleichermaßen angewendet werden kann.

Die Steigerung des Nettoinventarwerts pro Anteil resultiert im Wesentlichen aus der positiven Wertentwicklung der Bestandsimmobilien. Das Objekt „RegerHof“ in München hat laut Gutachten 2020 im Vergleich zur Vorjahresbewertung eine Wertsteigerung von 6,62 % notiert und konnte die Wertrückgänge der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn (-2,86 %) und des „FMZ Parsdorf“ (-0,42%) mehr als kompensieren.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahrs 2020 beträgt 85.851.584,57 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2020 gebildet.

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Nettoinventarwert (EUR)</b>	87.885.525,49	83.817.643,64
<b>Anteilswert (NAV) (EUR)*</b>	1.273,70	1.214,75
<b>Anteilswert (NAV) (%)</b>	127,37	121,48

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

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

### Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Bilanzsumme (EUR)</b>	145.556.249,20	141.888.023,68
<b>Vermietungsquote RegerHof (%)</b>	96,4	96,9
<b>Vermietungsquote Fronhofer Galeria (%)</b>	88,6	92,8
<b>Vermietungsquote FMZ Parsdorf (%)</b>	100	100
<b>Geplante Auszahlung (%)</b>	3,5	2,0
<b>Anteilswert (%)</b>	127,37	121,48

## 2.5.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Investment-KG ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 2.616.902,73 EUR, nach 2.557.809,07 EUR im Vorjahr, realisiert.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie „Regerhof“ in Höhe von 3.070 TEUR (Vj.: 2.898 TEUR), der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 2.039 TEUR (Vj.: 2.218 TEUR) und der Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.134 TEUR (Vj.: 1.134 TEUR), welche im Wesentlichen auf Planungsniveau lagen.

Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (917 TEUR, Vj.: 916 TEUR), Bewirtschaftungskosten der Immobilien (3.365 TEUR, Vj.: 2.721 TEUR), Verwaltungsvergütung (1.301 TEUR, Vj.: 1.237 TEUR), Verwahrstellenvergütung (34 TEUR, Vj.: 32 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (15 TEUR, Vj.: 16 TEUR) und sonstigen Aufwendungen (259 TEUR, Vj.: 763 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (1.291 TEUR, Vj.: 1.227 TEUR) sowie die Komplementärsvergütung in Höhe von 10 TEUR (Vj.: 10 TEUR). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (94 TEUR, Vj.: 0 TEUR), Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (63 TEUR, Vj.: 63 TEUR), sonstige Verwaltungskosten (35 TEUR, Vj.: 28 TEUR) und Gutachterkosten (27 TEUR, Vj.: 15 TEUR). Die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (94 TEUR, Vj.: 0 TEUR) erfolgte vor dem Hintergrund von offenen Mietforderungen im Rahmen der COVID-19-Pandemie.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 730 TEUR (Vj.: 730 TEUR) und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Bestandsimmobilien. Die Erträge aus der Neubewertung der Bestandsimmobilien betragen 4.500 TEUR (Vj.: 3.800 TEUR), während die Aufwendungen aus der Neubewertung 939 TEUR (Vj.: 230 TEUR) betragen. Das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2020 beläuft sich auf 5.448 TEUR (Vj.: 5.398 TEUR).

## 2.5.3 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 87.886 TEUR (Vj.: 83.818 TEUR) und setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 67.321 TEUR (Vj.: 67.321 TEUR), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 16.770 TEUR (Vj.: 13.939 TEUR), dem Gewinnvortrag in Höhe von 1.178 TEUR (Vj.: 0 TEUR) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von 2.617 TEUR (Vj.: 2.558 TEUR). Die Eigenkapitalquote der Investment-KG beträgt 60,38 % (Vj.: 59,07 %).

Ziel der Investment-KG ist eine durchschnittliche Auszahlung zwischen 4,0 % und 4,5 % p.a. über die Fondslaufzeit. Aufgrund der Planungsunsicherheiten, die unter Ziffer 2.4. erläutert sind, wird aus kaufmännischer Vorsicht die Auszahlung vorerst auch für 2020 herabgesetzt. Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 3,5 %, bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio, bzw. 2.415 TEUR. Die Auszahlung erfolgt am 30.06.2021 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter. Die Auszahlung im Vorjahr betrug 2,0 % auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio und der ausgezahlte Betrag 1.380 TEUR.

Die Immobilie „Regerhof“ wurde gemäß dem aktuellen Verkehrswertgutachten mit 72.500 TEUR (Vj.: 68.000 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ mit 37.300 TEUR (Vj.: 38.400 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ mit 23.600 TEUR (Vj.: 23.700 TEUR) per 31. Dezember 2020 bilanziert. Die

Buchwerte der Anschaffungsnebenkosten belaufen sich per 31.12.2020 nach der planmäßigen Abschreibung auf 3.267 TEUR (Vj.: 3.997 TEUR) und beinhalten die Buchwerte der Erwerbsnebenkosten für die Immobilie „RegerHof“ in München in Höhe von 1.181 TEUR (Vj.: 1.482 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn in Höhe von 1.027 TEUR (Vj.: 1.283 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.060 TEUR (Vj.: 1.232 TEUR).

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2020 über ein Bankguthaben in Höhe von 7.014 TEUR (Vj.: 5.948 TEUR). Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 358 TEUR (Vj.: 337 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 1.433 TEUR (Vj.: 1.438 TEUR). Wesentliche Positionen hierbei sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (1.431 TEUR, Vj.: 1.424 TEUR). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 84 TEUR (Vj.: 69 TEUR) beinhalten die anteiligen Baukostenzuschüsse an die Mieter.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen.

#### **Zur langfristigen Finanzierung wurden folgende Darlehen aufgenommen:**

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

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

Bayerische Landesbank – Darlehen-Nummer:  
16/4645784  
Höhe: 11.576.000,00 EUR  
Auszahlung: 100 %  
Zinsen, nominal: 1,65 % p. a., fest bis 31.12.2026  
Tilgung: am Ende der Laufzeit, Fälligkeit: 31.12.2026

Zum 31.12.2020 betragen die gebildeten Rückstellungen 655 TEUR (Vj.: 338 TEUR). Diese beinhalten im wesentlichen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, Instandhaltungsmaßnahmen, die KVG-Vergütung sowie Jahresabschlusserstellung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 168 TEUR (Vj.: 435 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.341 TEUR (Vj.: 1.465 TEUR) und setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (999 TEUR), erhaltenen Kautionen (212 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (37 TEUR), kreditorische Debitoren (8 TEUR) und offenen Erbfällen (14 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2020 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## 3. Risikobericht

### 3.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Diese Stresstests

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

Der Stresstest und das Stresstest-Reporting werden seitens der Abteilung Risikomanagement, Compliance & IT Operations durchgeführt und im Risikoquartalsbericht der Real I.S. AG dokumentiert und bewertet.

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

### Durch Leverage verbundene Risiken:

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

### Berechnung des Leverage zum Stichtag 31. Dezember 2020:

Brutto-Methode:	Leverage	1,58
Commitment-Methode:	Leverage	1,66

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

## 3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 planmäßig.

## 3.3 Anleger-Risiko

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

### Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

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

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

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

### **Fremdfinanzierung**

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

### **Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung**

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

### **Allgemeines Haftungsrisiko**

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

### **Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit**

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

### **Marktentwicklung**

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



werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

### **Adressausfallrisiko**

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

### **Operationelle Risiken**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Investment-KG Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Investment-KG negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Die Mieter haben, trotz Corona-Krise, weitgehend ihre Mieten bezahlt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen gebildet. Dies betrifft insbesondere das Objekt „Fronhofer Galeria“ in Bonn. Aufgrund des zweiten Lockdowns mit noch unbekannter Dauer und der unklaren weiteren Entwicklung gesetzlicher Regelungen können Mieteinschränkungen und Anpassungen der Mietverträge mit Regelungen zur COVID-19-Pandemie nicht ausgeschlossen werden.

## **4. Sonstige Angaben**

### **4.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem**

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

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

## 4.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems

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

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

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

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

## 4.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. beschäftigte im Jahr 2020 im Durchschnitt 238 Mitarbeiter/innen inkl. drei Vorstände. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen 26.736 TEUR im Geschäftsjahr 2020.

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

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


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

München, den 31. März 2021



---

CB Beteiligungs GmbH  
Christian Berger



---

CB Beteiligungs GmbH  
Tanja Hanrieder

## 5. Jahresabschluss 2020

### 5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

Investmentanlagevermögen	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	TEUR
<b>A. AKTIVA</b>		
1. Sachanlagen	133.400.000,00	130.100
2. Anschaffungsnebenkosten	3.267.095,00	3.997
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben	7.013.709,78	5.948
4. Forderungen Forderungen aus der Bewirtschaftung	357.712,88	337
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.433.473,51	1.438
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	84.258,03	68
<b>Summe Aktiva</b>	<b>145.556.249,20</b>	<b>141.888</b>
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	654.627,22	338
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	55.476
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	261
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	168.395,64	435
	168.395,64	696
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	13.640,00	9
b) andere	1.327.067,43	1.456
	1.340.707,43	1.465
5. Passive Rechnungsabgrenzung	30.993,42	95
6. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile / gezeichnetes Kapital	67.321.211,93	67.321
b) nicht realisierte Gewinne	16.769.601,76	13.939
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	1.177.809,07	0
d) realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	2.616.902,73	2.558
	87.885.525,49	83.818
<b>Summe Passiva</b>	<b>145.556.249,20</b>	<b>141.888</b>

## 5.2 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar bis zum 31. Dezember 2020)

		2020	2019
	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Erträge</b>			
a) Erträge aus Sachwerten	7.674.273,42		8.165
b) Zinsen und ähnliche Erträge	43,00		0
c) Sonstige betriebliche Erträge	834.114,45		78
<b>Summe der Erträge</b>		<b>8.508.430,87</b>	<b>8.243</b>
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-917.020,04		-916
b) Bewirtschaftungskosten	-3.364.939,29		-2.721
c) Verwaltungsvergütung	-1.300.700,23		-1.237
d) Verwahrstellenvergütung	-33.980,74		-32
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.420,38		-16
f) Sonstige Aufwendungen	-259.467,46		-763
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>-5.891.528,14</b>	<b>-5.685</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>2.616.902,73</b>	<b>2.558</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs</b>		<b>2.616.902,73</b>	<b>2.558</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.500.000,00		3.800
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-939.079,88		-230
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.941,00		-730
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs</b>		<b>2.830.979,12</b>	<b>2.840</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahrs</b>		<b>5.447.881,85</b>	<b>5.398</b>

## 5.3 Anhang zum Jahresabschluss

### I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investment-Kommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Für das Jahr 2020 wurde der Gutachter Dipl.-Kfm. (FH) Raik Kasch FRICS, Hamburg, mit der Bewertung der Immobilien beauftragt. Sämtliche Immobilien wurden mithilfe des Ertragswertverfahrens unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung bewertet.

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

Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

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

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

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

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Vermögensaufstellung nach § 101 KAGB

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagevermögen		
RegerHof, München	72.500.000,00	81,12
Fronhofer Galeria, Bonn-Bad Godesberg	37.300.000,00	42,44
Fachmarktzentrum Parsdorf	23.600.000,00	26,85
Anschaffungsnebenkosten	3.267.095,00	3,72
Barmittel und Barmitteläquivalente	7.013.709,78	7,98
Forderungen	357.712,88	0,41
Sonstige Vermögensgegenstände	1.433.473,51	1,63
Aktive Rechnungsabgrenzung	84.258,03	0,10
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	654.627,22	0,74
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	55.476.000,00	63,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.395,64	0,19
Sonstige Verbindlichkeiten	1.340.707,43	1,53
Passive Rechnungsabgrenzung	30.993,42	0,04
<b>Fondsvermögen</b>	<b>87.885.525,49</b>	<b>100,00</b>

## 2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Ergebnisse aus der Bewertung				Verkehrswert
	in TEUR				in TEUR				in TEUR
	01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	31.12.2020
RegerHof	53.170	0	0	53.170	14.830	4.500	0	19.330	72.500
Fronhofer Galeria	36.489	0	-261	36.228	1.911	0	-839	1.072	37.300
Fachmarktzent- rum Parsdorf	23.200	0	0	23.200	500	0	-100	400	23.600
	112.859	0	-261	112.598	17.241	4.500	-939	20.802	133.400

### Angaben zur Immobilie: „RegerHof“, München

- Die Grundstücksgröße beträgt 6.444 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 1.160 m<sup>2</sup> des Grundstücks perspektivisch als öffentliche Straße gewidmet.
- Es handelt sich um ein Geschäftsgrundstück in München im Stadtteil Au.
- Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und 2014 von der Gesellschaft erworben.
- Die Gebäudenutzfläche beträgt 19.523,26 m<sup>2</sup>.
- Zum 31. Dezember 2020 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 3,60 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- Zum 31. Dezember 2020 betrug die Fremdfinanzierungsquote 35,86 %.
- Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2020	199,68 m <sup>2</sup>	30.06.2024	453,63 m <sup>2</sup>
31.03.2021	14,56 m <sup>2</sup>	30.09.2024	2.053,95 m <sup>2</sup>
31.12.2021	428,12 m <sup>2</sup>	31.12.2024	199,68 m <sup>2</sup>
15.01.2022	227,14 m <sup>2</sup>	30.09.2026	463,50 m <sup>2</sup>
31.01.2022	877,28 m <sup>2</sup>	31.03.2031	425,54 m <sup>2</sup>
30.09.2022	1.978,35 m <sup>2</sup>	30.09.2032	2.036,92 m <sup>2</sup>
31.10.2022	651,51 m <sup>2</sup>	31.10.2034	3.006,65 m <sup>2</sup>
31.08.2023	200,10 m <sup>2</sup>	unbefristet	313,33 m <sup>2</sup>
31.03.2024	370,26 m <sup>2</sup>		

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

**Angaben zur Immobilie:**

**„Fronhofer Galeria“, Bonn-Bad Godesberg**

- a. Die Grundstücksgröße beträgt 7.347 m<sup>2</sup>.
- b. Es handelt sich um ein Einkaufscenter in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg.
- c. Die Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und 2004 kernsaniert. Der Kauf durch die Gesellschaft erfolgte 2015.
- d. Die Gebäudenutzfläche beträgt 16.321,04 m<sup>2</sup>.
- e. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 11,42 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Fremdfinanzierungsquote 47,99 %.
- g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

28.02.2021	71,07 m <sup>2</sup>	30.04.2023	1.990,18 m <sup>2</sup>
30.09.2021	211,22 m <sup>2</sup>	31.05.2023	273,65 m <sup>2</sup>
26.10.2021	150,14 m <sup>2</sup>	30.09.2023	333,49 m <sup>2</sup>
31.10.2021	6,00 m <sup>2</sup>	31.03.2024	2.523,66 m <sup>2</sup>
30.11.2021	2.151,00 m <sup>2</sup>	31.12.2024	1.305,39 m <sup>2</sup>
31.12.2021	214,14 m <sup>2</sup>	30.04.2025	403,21 m <sup>2</sup>
14.01.2022	438,21 m <sup>2</sup>	31.12.2025	1.361,44 m <sup>2</sup>
31.01.2022	10,08 m <sup>2</sup>	31.08.2026	487,01 m <sup>2</sup>
31.03.2022	119,84 m <sup>2</sup>	26.03.2028	257,50 m <sup>2</sup>
31.05.2022	77,47 m <sup>2</sup>	31.12.2028	115,49 m <sup>2</sup>
31.12.2022	124,00 m <sup>2</sup>	31.12.2029	587,78 m <sup>2</sup>
31.01.2023	155,00 m <sup>2</sup>	Unbefristet	716,05 m <sup>2</sup>

- h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 37.300.000 EUR angesetzt.

- i. Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 2.566.493,85 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j. Der Verkehrswert hat sich im Vergleich zum Kaufpreis nur unwesentlich geändert.
- k. Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.  
Zum Abbau von Leerstand und zur Nachvermietung sind hausinterne Umzüge von Bestandsmietern und entsprechende Zu- und Abmietung von Teilflächen geplant. Dafür ist das Brandschutzkonzept anzupassen und eine Baugenehmigung einzuholen. Diese Maßnahme ist für 2021 geplant.

**Angaben zur Immobilie:  
Fachmarktzentrum, Parsdorf**

- a. Die Grundstücksgröße beträgt 17.562 m<sup>2</sup>.
- b. Es handelt sich um ein Fachmarktzentrum in der Gemeinde Vaterstetten im Ortsteil Parsdorf.
- c. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 erbaut. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. März 2017.
- d. Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.238 m<sup>2</sup>.
- e. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Leerstandsquote 0 %.
- f. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Fremdfinanzierungsquote 49,05 %.
- g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.06.2027	844,22 m <sup>2</sup>
30.06.2033	1.707,00 m <sup>2</sup>
31.01.2037	3.686,40 m <sup>2</sup>

- h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 23.600.000 EUR angesetzt.
- i. Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Fachmarktzentrum Parsdorf“ in Höhe von 1.719.793,00 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j. Die Wertsteigerung beruht hauptsächlich auf dem gestiegenen Wert von Grund und Boden.
- k. Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

**3. Angaben zu den sonstigen Vermögensgegenständen**

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Bestand der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.431.235,47 EUR enthalten.

#### 4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>Restlaufzeit &lt; 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 5 Jahre</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
Kredite				
von Kreditinstituten	55.476.000,00	0,00	43.900.000,00	11.576.000,00
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	168.395,64	168.395,64	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
geg. Gesellschafter	13.640,00	13.640,00	0,00	0,00
andere	1.327.067,43	1.327.067,43	0,00	0,00
	<b>56.985.103,07</b>	<b>1.509.103,07</b>	<b>43.900.000,00</b>	<b>11.576.000,00</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.341 TEUR setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (999 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (37 TEUR), erhaltenen Kautionen (212 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorische Debitoren (8 TEUR) und offenen Erbfällen (14 TEUR) zusammen.

#### 5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 87.885.525,49 EUR. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 EUR) ein Wert in Höhe von 1.273,70 EUR. Insgesamt sind 69.000 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2020 85.851.584,57 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2020 gebildet.

## 6. Entwicklungsrechnung

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

	in EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	83.817.643,64
1. Entnahmen des Vorjahrs	-1.380.000,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	2.616.902,73
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	2.830.979,12
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahrs</b>	87.885.525,49

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 834.114,46 EUR sind weiterbelastete Renovierungs- und Reparaturkosten in Höhe von 38.266,33 EUR, Bestandsveränderungen der umlagefähigen Kosten in Höhe von 7.316,23 EUR und Versicherungsentschädigungen in Höhe von 750.000,00 EUR enthalten.

### 2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 1.290.555,75 EUR.

### 3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Pauschalwertberichtigungen aufgrund von COVID-19 (94.328,70 EUR), sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten (85.816,34 EUR) enthalten.

### 4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,76 %.

### 5. Verwendungsrechnung

	in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	2.616.902,73
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	- 2.616.902,73
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Verlust zum 31.12.2020	0,00

## V. Sonstige Angaben

### 1. Angaben nach § 264 Abs. 1a HGB

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

### 2. Gesellschafter

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

- Herr Christian Berger, München,
- Frau Tanja Hanrieder, München

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

### 3. Geschäftsführung

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

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

### 4. Vergleichende Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre

	2020 in EUR	2019 in EUR	2018 in EUR	2017 in EUR
<b>Wert des Investmentvermögens</b>	87.885.525,49	83.817.643,64	81.179.775,57	77.806.022,42
<b>Anteilswert</b>	1.273,70	1.214,75	1.176,52	1.127,62

### 5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2020 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Dies entspricht 33.980,74 EUR zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2020 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 1,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Sie erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

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

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

## 6. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31. Dezember 2020 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter


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

### II. Kapitalanteil Kommanditisten

	in EUR
1. Kapitalkonto I (fester Kapitalanteil)	3.635.250,00
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	65.364.750,00
3. Kapitalkonto III (Agio)	3.440.250,00
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	-8.767.492,91
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	18.764.886,55
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss-/fehlbetrag)	5.447.881,85
	<b>87.885.525,49</b>

München, 31. März 2021

CB Beteiligungs GmbH



---

Christian Berger



---

Tanja Hanrieder

## 6. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co geschlossene Investment-KG, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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



### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co geschlossene Investment-KG, München, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

### **Grundlage für unser Prüfungsurteil**

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie

einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

München, den 31. März 2021  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Daniel Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Larissa Kunze-Moser  
Wirtschaftsprüferin

## 7. Bilanzzeit

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

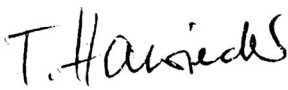
München, 31. März 2021

CB Beteiligungs GmbH



---

Christian Berger



---

Tanja Hanrieder





Real I.S. AG  
Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement

Innere Wiener Straße 17  
81667 München

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

