



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

Jahresbericht zum 31.12.2023

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr von 01.01. bis 31.12.2023	3
1. Grundlagen der Gesellschaft	3
1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	3
1.2 Anlagestrategie und Anlageziele	7
1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	8
2. Wirtschaftsbericht	9
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	9
2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum.....	11
2.3 Geschäftsverlauf.....	11
2.4 Auszahlung zum 30.06.2024 und Ausblick für das Geschäftsjahr 2024	18
2.5 Lage der Gesellschaft.....	20
3. Risikobericht	23
3.1 Risikomanagementsystem	23
3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG.....	24
3.3 Anleger-Risiko	24
4. Jahresabschluss 2023	27
5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023	27
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar bis zum 31. Dezember 2023)	28
5.3 Anhang zum Jahresabschluss	29
5. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	41
6. Bilanzzeit	46

Lagebericht für das Geschäftsjahr von 01.01. bis 31.12.2023

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. Grundlage für die Bestellung der Real I.S. als KVG ist der mit der Investment KG am 04.06.2014 geschlossene Fremdverwaltungsvertrag. 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 Interes-

sen 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 31.12.2023

Gesellschaft	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	143/558/60974
Emissionsjahr	2015
Anzahl Gesellschafter	1.036
Anzahl der umlaufenden Anteile	69.000
Eigenkapital (Kapitaleinlage) inkl. Ausgabeaufschlag	72.440.250 EUR
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten	0 %
Zusammengefasster Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens sind ausschließlich die Anlage und die 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 Investment-KG aufgelöst werden, es sei denn, die Anleger bestimmen mit Stimmenmehrheit lt. Gesellschaftsvertrag etwas anderes. Es handelt sich um ein geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit.
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Auszahlungen	Durchschnittlich 4,0 bis 4,5 % p. a. über die gesamte Laufzeit
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen
Treuhandkommanditist	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden	Während der Emissionsphase fielen, 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 wurde.
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 31.12.2023*	130,27 %
Anteilswert (NAV) in EUR zum 31.12.2023**	1.302,72 EUR
Gesamtkostenquote in % zum durchschnittlichen NAV	1,87 %

* 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 31.12.2023 an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Buchhaltung

Die Fonds- und Objektbuchhaltung 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 darauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der Real I.S. ist Herr Dr. Georg F. Schröder, LL.M.

Seine Anschrift lautet: legal data | Schröder Rechtsanwaltskanzlei mbH, Dr. Georg F. Schröder, LL.M. Rechtsanwalt / Geschäftsführer / Datenschutzbeauftragter, Prannerstr. 1, 80333 München

c) Hausverwaltung / Property-Management / Facility-Management

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

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

d) IT-Infrastruktur

Die Real I.S. hat ihre IT-Infrastruktur an die matrix technology GmbH, Nymphenburger Straße 1, 80335 München ausgelagert.

Dabei wurde die Rechenzentrumsinfrastruktur „Housing“ von der matrix technology GmbH an die SpaceNet AG, 80807 München und NTT Global Data Centers EMEA GmbH, 65795 Hattersheim unterausgelagert.

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

Die Real I.S. hat als Auslagerung eine Software der BELLIN GmbH, 76227 Karlsruhe zur Abbildung des Zahlungsverkehrs der Unternehmen der Real I.S. Gruppe und ihrer Investmentvermögen eingeführt. Ebenfalls als Auslagerung bezieht die Real I.S. Office die Software 365 über Microsoft Ireland Operation Limited, Dublin 18 D18 P521.

e) Anlegerbetreuung

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

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

1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

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

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

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

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

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

Ziel der Investment-KG ist das Erwirtschaften 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. den 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, Logistikimmobilien, Hotelimmobilien, Wohnimmobilien sowie ggf. aus den vorstehenden Nutzungsarten bestehende gemischt genutzte Immobilien.

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

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

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF und einem offenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint-Ventures. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten und platziert. Zum Bilanzstichtag hat die Real I.S. Gruppe mehr als 12,4 Mrd. EUR Assets under Management, wovon 7,7 Mrd. EUR auf von der Real I.S. AG selbst initiierte Fondsprodukte entfallen.

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

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

Die Real I.S. AG setzt im Asset-Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland mit einer intensiven Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset-Managements sowie über eine eigene Property-Management-Gesellschaft mit mehreren Standorten in Deutschland umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset-Manager an den Standorten Irland, 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 2023 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Christine Bernhofer.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach einem Wachstum des realen BIPs im Jahr 2022 um 1,8 % wurde 2023 infolge der wirtschaftlichen Turbulenzen in Deutschland ein BIP-Rückgang von 0,3 % verzeichnet. Die Inflationsrate ist 2023 mit 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken, lag aber leicht über der Inflationsrate des Euroraums von 5,4 %.¹ Das verschlechterte Zinsumfeld (zehnjährige Bundesanleihe: 2,5 %) hat sich 2023 deutlich auf die Dynamik der Investmentmärkte ausgewirkt, was zu einem Einbruch des Immobilientransaktionsvolumens und einem weiteren Renditeanstieg führte.²

Büromarkt Deutschland²:

Die schwache Konjunktur hat im Jahr 2023 deutliche Bremsspuren auf den deutschen Büromärkten hinterlassen. Der Flächenumsatz in den sieben A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart und München) belief sich auf rund 2,3 Mio. m², womit sowohl das Vorjahresergebnis als auch der Zehnjahresdurchschnitt um mehr als ein Viertel verfehlt wurden. Die Auswirkungen der Marktturbulenzen und der wirtschaftlichen Unsicherheit zeigen sich insbesondere beim Flächenangebot. Der Leerstand legte im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr (2022: 5,1 %) nochmals zu und lag zum Jahresende bei 5,9 %. Trotz tendenziell steigender Leerstände sind die Spitzenmieten für Büroimmobilien im Jahresverlauf 2023 in den sieben deutschen A-Städten im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 7,1 % gestiegen. Da der Zinszyklus der großen Notenbanken im Jahr 2023 noch nicht vollständig abgeschlossen war, sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien wie erwartet weiter gestiegen. Im Durchschnitt der deutschen A-Städte nahmen diese im Jahresverlauf um 100 Basispunkte auf 4,4 % zu.

¹ Datenquelle: Consensus Economics

² Datenquelle: Property Market Analysis LLP

Büromarkt München¹:

Der Büroflächenumsatz in München belief sich im Jahr 2023 auf nur 340.000 m². Sowohl das Vorjahresergebnis als auch der Zehnjahresdurchschnitt wurden damit um rund 40 % verfehlt. Über die ersten neun Monate hinweg wurde das Büromarktgeschehen durch die schwache Konjunktur, gestiegene Finanzierungskosten und den veränderten Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice gebremst. Erst im vierten Quartal ist die Vermietungsleistung auf ca. 105.000 m² angestiegen, wobei Großabschlüsse mit deutlich mehr als 10.000 m² Bürofläche ausblieben. Die Leerstandsrate nahm im Jahresverlauf 2023 von 4,3 % auf 6,0 % zu. Ausschlaggebend hierfür war die Fertigstellung spekulativ errichteter Flächen in den Nebenlagen sowie der Trend hin zu kleineren Flächen bei Neuanmietungen. Die verstärkte Nachfrage nach zentral gelegenen, hochwertigen Büroflächen (Flucht in Qualität) ließ die Spitzenmiete binnen Jahresfrist um 6,7 % auf 47,50 EUR/m² p. m. weiter ansteigen. Die Spitzenrendite legte bis Ende 2023 um 90 Basispunkte auf 4,2 % zu.

Einzelhandelsmarkt Deutschland¹:

Die Belastungsfaktoren infolge der Pandemie, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der andauernde Strukturwandel stellen die Einzelhandelsbranche seit mehreren Jahren vor große Herausforderungen. Zugleich haben sich die seit Anfang 2022 wieder sichtbar gestiegenen innerstädtischen Passantenfrequenzen sowie auch neue Konzepte allgemein positiv auf den Vermietungsmarkt und die Einzelhandelsumsätze ausgewirkt. Letztere liegen aber noch hinter den Vor-Corona-Niveaus zurück. Die Spitzenmieten in deutschen Shopping-Centern haben sich prognosegemäß im Jahr 2023 weitgehend stabil entwickelt, die Durchschnittsmieten dagegen haben weiter nachgegeben (-4,0 % ggü. 2022). Die Mieten für Handelsflächen in deutschen Innenstadtlagen verzeichneten Rückgänge von durchschnittlich 1,0 % bis 2,0 %.

Einzelhandelsmarkt Bonn²:

Innerstädtische Einzelhandelsflächen in Bonn verzeichneten im Jahr 2023 weiter moderat sinkende Mieten. Die Spitzenmiete ging um 2,7 % auf 108 EUR/m² p. m. zurück, die Spitzenmiete in Stadtteillagen blieb dagegen stabil bei 23,00 EUR/m² p.m. Die Unsicherheiten im Einzelhandelssektor und das höhere Zinsniveau zeigten ebenfalls Auswirkungen auf den Investmentmarkt in Bonn. Die Spitzenanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsflächen waren im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 30 Basispunkte auf 4,6 % gestiegen.

Einzelhandelsmarkt München – Peripherie (Parsdorf)²:

Für den Handelsimmobilienmarkt in der Peripherie von München ist die Datenlage sehr gering. Die Spitzenmieten in Stadtteillagen von München sanken im Jahresverlauf 2023 um 2,7 %, die Durchschnittsmieten blieben stabil. Die Nettoanfangsrenditen für Fachmarktzentren in dezentralen Lagen von München sind bis Ende 2023 um 70 Basispunkte auf 4,6 % gestiegen.

Ausblick Immobilienmarkt Deutschland:

Aufgrund des anhaltenden schwierigen Marktumfelds wird sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 nur langsam erholen und nach derzeitigen Prognosen von Consensus Economics (Stand Februar 2024) ein Wachstum von 0,3 % verzeichnen. Die Inflationsrate für Deutschland soll im Jahr 2024 prognosegemäß auf 2,5 % zurückgehen. Die Leitzinsen scheinen ihren Höhepunkt erreicht zu haben, die Europäische Zentralbank hat zum dritten Mal in Folge keine Zinserhöhung vorgenommen. Von schnellen Zinssenkungen ist aber vorerst nicht auszugehen.³ Eine Stabilisierung des Zinsniveaus

¹ Datenquelle: Property Market Analysis LLP

² Datenquelle: Bulwiengesa

³ Datenquelle: Coldwell Banker Richard Ellis

wäre die Voraussetzung für die Preisfindung am Markt und damit wieder steigende Transaktionsvolumina.

Trotz schwachem Konjunkturausblick und anhaltender Unsicherheit zeigen sich die Vermietungsmärkte weiterhin robust, da der Arbeitsmarkt die Nachfrage weiterhin stützt. Die Arbeitslosenquote verzeichnete im Jahresverlauf 2023 nur einen moderaten Anstieg von 5,7 % auf 6,1 %.¹ Für die Büromärkte ist weiterhin von keinem starken Anstieg des Leerstands auszugehen, da die Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen Flächen hoch bleibt. Bestandsimmobilien profitieren von steigenden Mieteinnahmen aufgrund von Indexmietverträgen, welche an die Inflation gekoppelt sind. Einzelhandelsimmobilien mit periodischem Bedarf wie Lebensmittel sind weniger konjunkturabhängig und haben damit eine hohe Resilienz. Das Umfeld für textillastige Shopping-Center bleibt jedoch weiter angespannt.

2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum

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

2.3 Geschäftsverlauf

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

Die Summe des von allen Gesellschaftern eingezahlten Kapitals per 31.12.2023 beträgt 69.000.000 EUR. Die Kapitaleinlage der Real I.S. AG beträgt 195.000 EUR.

Der Geschäftsverlauf in den Immobilien war im Geschäftsjahr 2023 plangemäß. Nähere Details zu den einzelnen Immobilien sind im Folgenden erläutert:

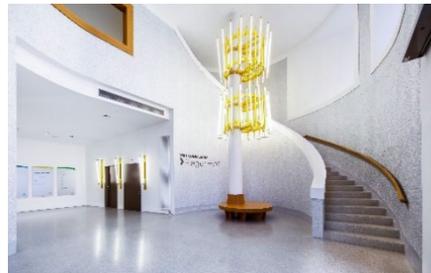
¹ Datenquelle: Statistisches Bundesamt

Immobilien Daten „RegerHof“ in München

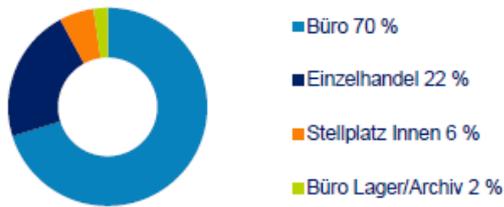
Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 (Abschluss Kaufvertrag)
Baujahr	2012
Kaufpreis	53,17 Mio. EUR ¹
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 3,0 Mio. EUR
Grundstücksgröße ²	6.444 m ²
Mietfläche gesamt	
Büro/Lager	11.416 m ² BGF ³
Einzelhandel	2.832 m ² MF-G ⁴
Stellplätze gesamt	224
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ⁵	6,58 %
Verkehrswert lt. Gutachten	76,3 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2023
Jahresnettomiete (Soll) ⁶	ca. 3,65 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 ca. 1.196 m², die bspw. auch für die Ermittlung von GFZ-Kennziffern oder die Objekterschließung genutzt werden können. | 3 BGF = Bruttogrundfläche. | 4 MF-G = Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif. | 5 Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete). | 6 Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

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

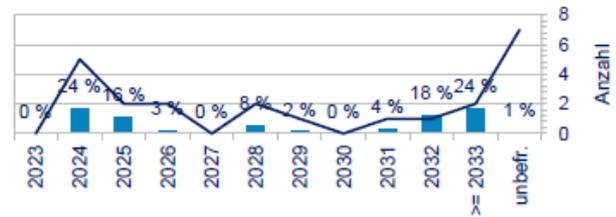


Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*

*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraums an 16 Mieter vermietet. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 93,42 % der maximalen Sollmiete. Eine Besonderheit bildet der Straßenreinigungstützpunkt (313 m²), der unentgeltlich der Stadt München auf unbegrenzte Zeit zur Verfügung gestellt wird. Die Nebenkosten, die auf diese Fläche entfallen, werden durch die Stadt München getragen. Weiterhin sind 210 der 224 Tiefgaragenstellplätze an einen Generalmieter vermietet, der diese Stellplätze untervermietet.

Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert der Immobilie „RegerHof“ von 78,5 Mio. EUR auf 76,3 Mio. EUR gesunken.

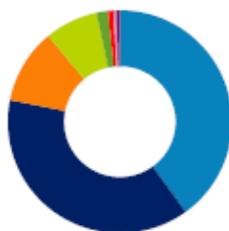
Immobilien Daten „Fronhofer Galeria“ in Bonn

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 (Abschluss Kaufvertrag)
Baujahr	1968 (Kernsanierung 2003–2004)
Kaufpreis	36,55 Mio. EUR ¹
abzgl. Kaufpreisreduzierung	0,32 Mio. EUR
abzgl. verfallene Einbehalte	0,15 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 2,6 Mio. EUR
Grundstücksgröße	7.347 m ²
Mietfläche gesamt ²	16.321 m ²
Stellplätze gesamt	272
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ³	6,36 %
Verkehrswert lt. Gutachten	37,9 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2023
Jahresnettomiete (Soll) ⁴	ca. 2,3 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).

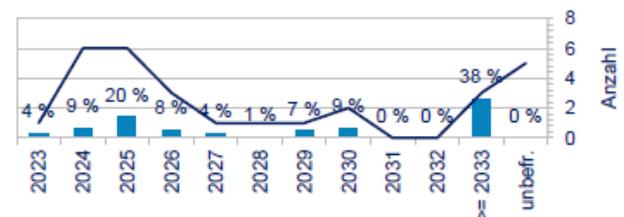


Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



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, ca. sechs Kilometer vom Bonner Zentrum entfernt, erworben. Das Gebäudeensemble umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 16.321 m² mit zwei Untergeschossen und sieben Obergeschossen. In den Untergeschossen befindet sich das Parkhaus mit 272 Stellplätzen. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind eine Shopping-Mall und ein Fitnessstudio integriert. In den darüberliegenden fünf Obergeschossen befinden sich Büroflächen. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

Das Objekt wurde 2003/2004 umfassend modernisiert und umgebaut. Die Shopping-Galerie liegt mit ihren zwei Verkaufsebenen in direkter Nähe zur Fußgängerzone.

Insgesamt wird das Gebäude zum Ende des Berichtszeitraums von 27 Mietern belegt. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 93,64 % der maximalen Sollmiete. Besonders hervorzuheben ist der ausgewogene Mix aus Einzelhandel, Büro und Fitness und die damit verbundene Risikostreuung.

Es ist im Berichtsjahr gelungen, den bisherigen Leerstand im Bürobereich des Objekts bis auf rd. 210 m² vollständig zu vermieten bzw. die Mietverträge zu schließen und die hierfür bauordnungsrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Der Bestandsbüromieter ORGAINVENT (Entwicklung und Betreuung von Nachweis- und Zertifizierungssystemen für die Agrarwirtschaft) hat im Januar 2023 weitere 214 m² angemietet und in dem Zuge den Mietvertrag um weitere fünf Jahre Festlaufzeit (bis 31.12.2030) verlängert.

Der Umbau für den Mieter QS Qualität und Sicherheit GmbH konnte fristgerecht im März 2023 beendet und am 1. April 2023 an den Mieter übergeben werden.

Mit dem Bestandsmieter VQZ konnte eine Mietzeitverlängerung um drei Jahre bis Mai 2026 sowie eine Mieterhöhung um ca. 7,00 EUR/m² auf 19,00 EUR/m² verhandelt werden.

Der Mieter Railwatch (IT-Logistik-Unternehmen) hat Ende des Jahres 2023 aufgrund eines Gesellschafterstreits Insolvenz angemeldet und die Mietflächen in Höhe von insgesamt 751 m² zum 31.12.2023 zurückgegeben. Für eine Teilfläche von ca. 211 m² hat bereits der Mieter Iqvia Interesse angemeldet. Dessen Mietvertrag läuft zum 31.12.2024 aus und der Mieter hat bereits signalisiert, dass man am Standort bleiben möchte, aber nur die Hälfte der derzeitigen Fläche benötigen wird. Für die verbleibende Fläche werden Gespräche mit einer ortsansässigen Apothekerin geführt, die ein Blister-Zentrum ansiedeln und etablieren möchte.

Die Nachvermietung der Leerstände im Handelsbereich konnte, trotz intensiver Verhandlungen und zahlreicher Ansprachen, im Berichtsjahr nicht umgesetzt werden. Aktuell stehen vier Einzelhandelsmietflächen, d. h. zwei kleine Erdgeschossflächen und zwei Obergeschossflächen, insgesamt 434 m², leer. Grund dafür ist die anhaltend selektive Flächenexpansion des Einzelhandels und eine geringe Nachfrage nach Kleinflächen. Es gibt aktuell unterschiedliche Konzeptionen der Nachvermietung, um einen langfristigen Mieterbesatz zu schaffen. In Prüfung ist aktuell die Ansiedlung von Facharztpraxen sowie Begleitsortimenten, z. B. Apotheke, Sanitätshaus o. ä.

Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert der Immobilie „Fronhofer Galeria“ von 39,1 Mio. EUR auf 37,9 Mio. EUR gesunken.

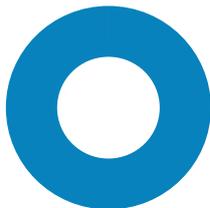
Immobilien Daten „FMZ Parsdorf“

Objekttyp/Nutzung	Einzelhandel
Kaufdatum	07.12.2016 (Abschluss Kaufvertrag)
Baujahr	2016
Kaufpreis	23,2 Mio. EUR ¹
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 1,73 Mio. EUR
Grundstücksgröße	17.562 m ²
Mietfläche gesamt	ca. 6.199 m ²
Stellplätze gesamt	187
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll)	0 %
Verkehrswert lt. Gutachten	25,3 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.08.2023
Jahresnettomiete (Soll)	ca. 1,21 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



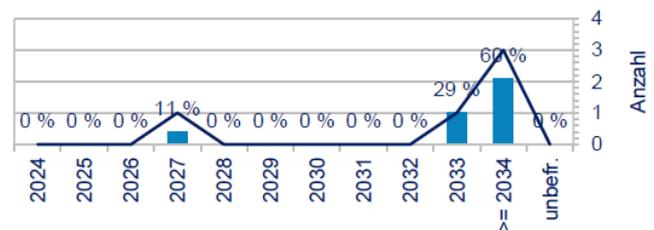
Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



- Einzelhandel 100 %
- Antenne/Werbefläche/
Sonstiges ohne Fläche 0 %

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 (FMZ) am Lerchenfeld 3–9 in Vaterstetten, Ortsteil Parsdorf, erworben. Die Immobilie befindet sich in Gewerbegebietslage unmittelbar an der Autobahn A 94, weniger als 5 km von der Stadtgrenze Münchens entfernt. Durch die Lage im Großraum München zeichnet sich das Einzugsgebiet der Einzelhandelsimmobilie durch eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit und positive Bevölkerungsentwicklung aus.

Der moderne Gebäuderiegel wurde im Jahr 2016 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 6.200 m². Die Immobilie ist im Wesentlichen eingeschossig sowie partiell zweigeschossig ausgeführt, wobei sich im Obergeschoss ausschließlich Technik- und Sozialräume der Mieter befinden. Vor dem Gebäude befindet sich ein Parkplatz mit insgesamt 187 Pkw- sowie 72 Fahrradstellplätzen.

Das funktionale Fachmarktzentrum verfügt über drei Mieteinheiten mit jeweils eigenem Zugang vom vorgelagerten Parkplatz. Mieter sind der Lebensmittelvollsortimenter HIT (rd. 3.650 m²), der Lebensmitteldiscounter ALDI (rd. 1.710 m²) sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt (rd. 845 m²).

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit zum Stichtag 31.12.2023 beträgt ca. elf Jahre. Die Immobilie ist vollständig vermietet.

Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert der Immobilie „FMZ Parsdorf“ von 25,5 Mio. EUR auf 25,3 Mio. EUR gesunken.

2.4 Auszahlung zum 30.06.2024 und Ausblick für das Geschäftsjahr 2024

Die nachhaltigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Büroimmobilien bleiben weiterhin gering. Bei einigen Mietern ist die Nachfrage nach Büroflächen weiter zurückgegangen, einige Mietverträge wurden nicht verlängert und kleinere Flächen wurden nach Mietvertragsende zurückgegeben. Wie sich die zukünftige Flächennachfrage entwickeln wird, ist schwer vorauszusagen. Es ist möglich, dass sich der Flächenbedarf wegen zunehmendem Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten weiterhin reduzieren wird, derzeit gibt es dafür aber noch keine Anzeichen.

Die Objekte in Parsdorf und München entwickelten sich im Geschäftsjahr gut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge im **Fachmarktzentrum in Parsdorf** und der Konzentration dieser Mietflächen auf die Nahversorgung ist dort langfristig mit einem stabilen Geschäftsverlauf zu rechnen.

Das Objekt „**RegerHof**“ in München ist in Bezug auf die Sollmiete zu 93,42 % vermietet. Größte Mieter sind in diesem Objekt die Stadt München, EDEKA und stellenanzeigen.de. Der Mieter stellenanzeigen.de hat im Geschäftsjahr ein paar kleinere Flächen zurückgegeben. Für das Jahr 2024 ist bereits bekannt, dass dieser Mieter weitere Flächen von insgesamt 2.240 m² zurückgeben wird. 1.897 m² dieser Flächen wird die Tenhil GmbH, ein Unternehmen aus dem Bereich Online-Recruiting, gestaffelt bis zum 01.10.2024 übernehmen. Die Stadt München ist an weiteren Mietflächen interessiert. Mit diesem Mieter werden Gespräche über Flächen geführt, die von anderen Mietern im Geschäftsjahr zurückgegeben worden sind. Hierfür wurden für das Geschäftsjahr 2024 Umbaukosten in Höhe von rd. 200 TEUR budgetiert. Es zeigt sich somit weiterhin Nachfrage nach Büroflächen am Standort München, wenngleich sie im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit reduziert ist. Im Jahr 2023 gab es im Objekt aufgrund eines Starkregenereignisses einen Wasserschaden, der durch eine innenliegende Dachentwässerung verursacht worden war. Dieser Schaden wurde durch die Versicherung reguliert.

Die „**Fronhofer Galeria**“ in Bonn hat einen Einzelhandelsanteil von rd. 40 %. In den Büroflächen konnten im Geschäftsjahr die Umbaumaßnahmen der ehemaligen Flächen von Ip.labs für den neuen Mieter QS Qualität und Sicherheit GmbH erfolgreich abgeschlossen werden. Der Mieter hat seine Mietfläche bezogen und das Mietverhältnis zum 01.04.2023 begonnen. Der Mietvertrag für die 2.151 m² große Fläche läuft über 15 Jahre bis zum 31.03.2038. Während der Umbaumaßnahmen sind aufgrund von Brandschutzmaßnahmen erhöhte Kosten entstanden, die bei einer Besichtigung zuvor nicht erkannt werden konnten. Grund für die Kostensteigerung um rd. 300 TEUR war die Abweichung vom baulichen Bestand, der erhalten bleiben sollte, aber brandschutztechnisch ertüchtigt werden musste, Massenerhöhungen für Rauchmelder und Verkabelungen und der Austausch von diversen Türen, die keine Zulassung nach Brandschutzanforderungen hatten. Darüber hinaus war es notwendig, die Zwischendecken mit Rauchmeldern zu versehen.

Für die ehemalige Mietfläche von Railwatch im 3. Obergeschoss gibt es bereits Mietinteressenten. Es ist geplant, diese Flächen in ein Blister-Zentrum umzuwandeln und langfristig zu vermieten. Für die Fläche im 4. Obergeschoss, auf die Ip.labs ein Vorrecht zur Anmietung hatte, ist die Ansiedlung einer Physiotherapie geplant. Ip.labs hat bereits signalisiert, dass sie diese Fläche nicht benötigen werden.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts freistehenden Einzelhandelsflächen im 1. Obergeschoss über 283 m² befinden sich weiterhin in der Vermarktung. Es werden verschiedene Optionen der Nachvermietung geprüft. Aktuell ist der Plan, dort ein Ärztekonzert inklusive einer Apotheke anzusiedeln. Der Vorteil hierbei wäre, dass dadurch langfristige Mietverträge möglich sind und die vom Einzelhandel nicht gefragte Mietfläche im 1. Obergeschoss anderweitig vermietet werden könnte. Dafür wären aber erhöhte Umbaukosten notwendig, die von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen.

Die Finanzierungen der Immobilien in Bonn und München laufen noch bis zum 31.12.2024. Das Fondsmanagement ist bereits im Austausch mit den finanzierenden Banken, um die Prolongation der Darlehen zu prüfen. Darüber hinaus erfolgt ebenfalls eine Marktausschreibung, um zu verproben, ob eine günstigere Finanzierung bei einem anderen Darlehensgeber möglich ist. Aufgrund der Entwicklung am Markt ist davon auszugehen, dass die Fondsgesellschaft mit einer stark steigenden Zinsbelastung rechnen muss.

Für die Umbaumaßnahmen in der „Fronhofer Galeria“, insbesondere der Flächen im 3. und 4. Obergeschoss des Bürobereichs und auch für die leer stehende Einzelhandelsfläche im 1. Obergeschoss des Shopping-Teils, sind im Geschäftsjahr 2024 erhöhte Kosten einzuplanen. Dafür ist vorgesehen, eine angemessene Liquiditätsreserve aufzubauen. In Verbindung mit den gestiegenen Kosten der Umbaumaßnahmen des Geschäftsjahres 2023 und den sich erhöhenden Darlehenskonditionen ab 2025 wird für das Geschäftsjahr 2023 eine reduzierte Ausschüttung in Höhe von 2,5 %, bezogen auf das Nominalkapital ohne Agio, ausgezahlt.

Die künftige Ausschüttungshöhe steht in enger Abhängigkeit mit den tatsächlichen Kosten für die Umbaumaßnahmen im Bürobereich und den anstehenden Investitionen zur Vermietung der Einzelhandelsflächen im 1. Obergeschoss der „Fronhofer Galeria“. Darüber hinaus ist mit deutlich höheren Zinssätzen bei der Prolongation der Darlehen für die „Fronhofer Galeria“ sowie den „RegerHof“ zu rechnen. Es könnte sein, dass die finanzierenden Banken bei den anstehenden Prolongationen künftig auch einen Tilgungsanteil in die Darlehensverträge verpflichtend aufnehmen.

2.5 Lage der Gesellschaft

2.5.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens

Das Fondsvermögen per 31. Dezember 2023 beträgt 89.887.492,55 EUR. Daraus ergibt sich für jeden Anteil in Höhe von 1.000 EUR ein Wert von 1.302,72 EUR. Dies entspricht einem Prozentsatz von 130,27 %, welcher auf andere Beteiligungsbeträge gleichermaßen angewendet werden kann.

Die Verringerung des Nettoinventarwerts pro Anteil resultiert im Wesentlichen aus den Abwertungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr. Das Objekt „RegerHof“ in München erzielte gemäß Gutachten 2023 einen Wertverlust von rd. 2,8 %, die Immobilie „FMZ Parsdorf“ einen Wertverlust von rd. 0,8 % und die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn ist um rd. 3,1 % im Wert gesunken, jeweils verglichen mit dem Vorjahreswert.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahrs 2023 beträgt 92.381.487,76 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2023 gebildet.

	31.12.2023	31.12.2022
Nettoinventarwert (EUR)	89.887.492,55	94.875.482,96
Anteilswert (NAV) (EUR)*	1.302,72	1.375,01
Anteilswert (NAV) (%)	130,27	137,50

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

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

Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme (EUR)	147.561.877,91	152.546.988,52
Vermietungsquote „RegerHof“ (%)	93,4	94,8
Vermietungsquote „Fronhofer Galeria“ (%)	93,6	79,2
Vermietungsquote „FMZ Parsdorf“ (%)	100,0	100,0
Geplante Auszahlung (%)	2,5	3,5
Anteilswert (%)	130,27	137,50

2.5.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Investment-KG ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.775 T EUR, nach 1.355 TEUR im Vorjahr, realisiert.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie „Reger-Hof“ in Höhe von 3.414 TEUR (Vj.: 3.320 TEUR), aus der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 2.323 TEUR (Vj.: 1.873 TEUR) und der Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.214 TEUR (Vj.: 1.177 TEUR), welche im Wesentlichen auf Planungsniveau lagen.

Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (916 TEUR, Vj.: 916 TEUR), Bewirtschaftungskosten der Immobilien (4.492 TEUR, Vj.: 4.005 TEUR), Verwaltungsvergütung (1.361 TEUR, Vj.: 1.356 TEUR), Verwahrstellenvergütung (36 TEUR, Vj.: 36 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (18 TEUR, Vj.: 16 TEUR) und sonstigen Aufwendungen (358 TEUR, Vj.: 246 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (1.351 TEUR, Vj.: 1.346 TEUR) sowie die Komplementärvergütung in Höhe von 10 TEUR (Vj.: 10 TEUR). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch INTEGRAL Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (63 TEUR, Vj.: 63 TEUR), sonstige Rechts- und Beratungskosten (50 TEUR, Vj.: 62 TEUR), Gutachterkosten (26 TEUR, Vj.: 45 TEUR), steuerliche Beratung (26 TEUR, Vj.: 36 TEUR), Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (45 TEUR, Vj.: 0 EUR) und sonstige Verwaltungskosten (129 TEUR, Vj.: 29 TEUR). Bei der Position Einzelwertberichtigungen auf Forderungen mussten im Objekt „Fronhofer Galeria“ bei mehreren Mietern Mietforderungen aufgrund von Insolvenzen oder Gerichtsverfahren abgeschrieben werden. Die Verwaltungskosten enthalten die Kosten der von der Integra GmbH übernommenen Buchhaltung der Hausverwaltung.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 730 TEUR (Vj.: 730 TEUR) und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Bestandsimmobilien. Die Aufwendungen aus der Neubewertung der Bestandsimmobilien betragen 3.600 TEUR (Vj.: Erträge i. H. v. 6.400 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2023 beläuft sich auf -2.555 TEUR (Vj.: 7.025 TEUR).

2.5.3 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 89.887 TEUR (Vj.: 94.876 TEUR) und setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 67.321 TEUR (Vj.: 66.261 TEUR), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 20.680 TEUR (Vj.: 25.010 TEUR), dem Gewinnvortrag in Höhe von 111 TEUR (Vj.: 2.250 TEUR) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von 1.775 TEUR (Vj.: 1.355 TEUR). Die Eigenkapitalquote der Investment-KG beträgt 60,92 % (Vj.: 62,19 %).

Ziel der Investment-KG ist eine durchschnittliche Auszahlung zwischen 4,0 % und 4,5 % p. a. über die Fondslaufzeit. Aufgrund der erhöhten Kosten im Objekt „Fronhofer Galeria“ für die erfolgten und noch zu erwartenden Umbaumaßnahmen, die unter Ziffer 2.4. erläutert sind, erfolgt eine reduzierte Auszahlung für 2023. Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 2,5 %, bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio, bzw. 1.725 TEUR. Die Auszahlung erfolgt am 30.06.2024 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter. Die Auszahlung im Vorjahr betrug 3,5 % auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio und der ausgezahlte Betrag 2.415 TEUR.

Die Immobilie „RegerHof“ wurde gemäß dem aktuellen Verkehrswertgutachten mit 76.300 TEUR (Vj.: 78.500 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ mit 37.900 TEUR (Vj.: 39.100 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ mit 25.300 TEUR (Vj.: 25.500 TEUR) per 31. Dezember 2023 bilanziert. Die Buchwerte der Anschaffungsnebenkosten belaufen sich per 31.12.2023 nach der planmäßigen Abschreibung auf 1.077 TEUR (Vj.: 1.807 TEUR) und beinhalten die Buchwerte der Erwerbsnebenkosten für die Immobilie „RegerHof“ in München in Höhe von 277 TEUR (Vj.: 578 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn in Höhe von 257 TEUR (Vj.: 513 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 544 TEUR (Vj.: 716 TEUR).

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2023 über ein Bankguthaben in Höhe von 4.644 TEUR (Vj.: 5.617 TEUR). Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 399 TEUR (Vj.: 374 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 1.653 TEUR (Vj.: 1.426 TEUR). Wesentliche Positionen hierbei sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (1.524 TEUR, Vj.: 1.388 TEUR). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 290 TEUR (Vj.: 223 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 31.12.2023 betragen die gebildeten Rückstellungen 500 TEUR (Vj.: 441 TEUR). Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, Hausbewirtschaftung, Jahresabschlusserstellung, Verwahrstelle sowie steuerliche Beratung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 194 TEUR (Vj.: 314 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.504 TEUR (Vj.: 1.440 TEUR) und setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.066 TEUR), erhaltenen Kautionen (117 TEUR), aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (110 TEUR), kreditorischen Debitoren (173 TEUR) und offenen Erbfällen (38 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2023 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

3. Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Diese Stresstests

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

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

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

Durch Leverage verbundene Risiken:

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31. Dezember 2023:

Brutto-Methode:	Leverage	1,59
Commitment-Methode:	Leverage	1,59

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

3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 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 sinken. 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 die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sind 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

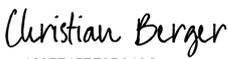
Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Investment-KG Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, 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 Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges für den Fonds sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobilien in der Ukraine oder in Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, der Zins- und Inflationsentwicklung, den steigenden Energiepreisen oder Ähnliches Einfluss auf die Entwicklung des Fonds oder auf Geschäftspartner nehmen.

Aufgrund der Krisen und der gestiegenen Inflationsraten haben die Zentralbanken die Leitzinsen erhöht. Dies beeinflusst die Immobilienmärkte im Bereich der Finanzierungskosten (z. B. Kosten der Anschlussfinanzierung), der Bewertungen (z. B. Kauf-/Verkaufspreise) und der Transaktionen (z. B. Anzahl der Käufe/Verkäufe).

München, den 25. April 2024

DocuSigned by:

42977457F9B340C...
CB Beteiligungs GmbH
Christian Berger

DocuSigned by:

04C52050A96A4BE...
CB Beteiligungs GmbH
Tanja Hanrieder

4. Jahresabschluss 2023

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

Investmentanlagevermögen	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	TEUR
A. AKTIVA		
1. Sachanlagen	139.500.000,00	143.100
2. Anschaffungsnebenkosten	1.077.272,00	1.807
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben	4.643.549,79	5.617
4. Forderungen Forderungen aus der Bewirtschaftung	398.959,02	374
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.652.536,38	1.426
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	289.560,72	223
Summe Aktiva	147.561.877,91	152.547
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	499.790,67	441
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	55.476
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.419,01	314
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	38.100,00	23
b) andere	1.466.075,68	1.417
	1.504.175,68	1.440
5. Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
6. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile / gezeichnetes Kapital	67.321.211,93	66.261
b) nicht realisierte Gewinne	20.679.778,76	25.010
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	111.490,27	2.250
d) realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.775.011,59	1.355
	89.887.492,55	94.876
Summe Passiva	147.561.877,91	152.547

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar bis zum 31. Dezember 2023)

		2023	2022
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	8.327.276,06		7.666
b) Zinsen und ähnliche Erträge	91.576,83		0
c) Sonstige betriebliche Erträge	538.660,47		264
Summe der Erträge		8.957.513,36	7.930
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-916.239,40		-916
b) Bewirtschaftungskosten	-4.492.401,82		-4.005
c) Verwaltungsvergütung	-1.361.370,31		-1.356
d) Verwahrstellenvergütung	-36.295,11		-36
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.715,66		-16
f) Sonstige Aufwendungen	-358.479,47		-246
Summe der Aufwendungen		-7.182.501,77	- 6.575
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.775.011,59	1.355
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs		1.775.011,59	1.355
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung		0,00	6.400
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.600.000,00		0
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.941,00		-730
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs		-4.329.941,00	5.670
6. Ergebnis des Geschäftsjahrs		-2.554.929,41	7.025

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 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 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 2023 wurden die Gutachter Dipl.-Ing. Peter Hihn VDI, Stuttgart, und Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbH, München, 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.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Vermögensaufstellung nach § 101 KAGB

	in EUR	in %
Aktiva		
Sachanlagevermögen		
RegerHof, München	76.300.000,00	84,89
Fronhofer Galeria, Bonn-Bad Godesberg	37.900.000,00	42,16
Fachmarktzentrum Parsdorf	25.300.000,00	28,15
Anschaffungsnebenkosten	1.077.272,00	1,20
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.643.549,79	5,17
Forderungen	398.959,02	0,44
Sonstige Vermögensgegenstände	1.652.536,38	1,84
Aktive Rechnungsabgrenzung	289.560,72	0,32
Passiva		
Rückstellungen	499.790,67	0,56
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	55.476.000,00	61,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.419,01	0,22
Sonstige Verbindlichkeiten	1.504.175,68	1,67
Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
Fondsvermögen	89.887.492,55	100,00

2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Ergebnisse aus der Bewertung				Verkehrswert
	in TEUR				in TEUR				in TEUR
	01.01.2023	Zugang	Abgang	31.12.2023	01.01.2023	Zugang	Abgang	31.12.2023	31.12.2023
RegerHof	53.170	0	0	53.170	25.330	0	-2.200	23.130	76.300
Fronhofer Galeria	36.228	0	0	36.228	2.872	0	-1.200	1.672	37.900
Fachmarktzent- rum Parsdorf	23.200	0	0	23.200	2.300	0	-200	2.100	25.300
	112.598	0	0	112.598	30.502	0	-3.600	26.902	139.500

Angaben zur Immobilie: „RegerHof“, München

- Die Grundstücksgröße beträgt 6.444 m². Hiervon werden 1.160 m² des Grundstücks perspektivisch als öffentliche Straße gewidmet.
- Es handelt sich um ein Geschäftsgrundstück in München im Stadtteil Au-Haidhausen.
- Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und 2014 von der Gesellschaft erworben.
- Die Gebäudenutzfläche beträgt 19.523,26 m².
- Zum 31. Dezember 2023 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 6,61 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- Zum 31. Dezember 2023 betrug die Fremdfinanzierungsquote 34,08 %.
- Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

15.01.2024	227,14 m ²	31.01.2028	877,28 m ²
31.03.2024	389,26 m ²	31.08.2028	200,10 m ²
30.06.2024	453,63 m ²	30.09.2029	303,68 m ²
30.09.2024	1.368,43 m ²	31.03.2031	425,54 m ²
31.12.2024	782,03 m ²	30.09.2032	2.036,92 m ²
30.09.2025	2.302,13 m ²	31.10.2034	3.006,65 m ²
30.09.2026	463,50 m ²	unbefristet	476,67 m ²

Die Restlaufzeiten der Stellplatzmietverträge sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

- Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 76.300.000,00 EUR angesetzt.
- 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.
- Die Wertminderung beruht im Wesentlichen auf dem gestiegenen Liegenschaftszins der Immobilie.
- Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

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

- a. Die Grundstücksgröße beträgt 7.347 m².
- b. Es handelt sich um ein Einkaufscenter in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg.
- c. Die Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und 2004 kernsaniert. Der Kauf durch die Gesellschaft erfolgte 2015.
- d. Die Gebäudenutzfläche beträgt 16.321,04 m².
- e. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 6,36 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Fremdfinanzierungsquote 47,23 %.
- g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2023	750,66 m ²	30.09.2026	333,49 m ²
26.03.2024	362,10 m ²	31.03.2027	119,84 m ²
31.03.2024	72,07 m ²	31.05.2027	106,43 m ²
03.04.2024	273,65 m ²	05.10.2027	789,54 m ²
31.12.2024	587,75 m ²	31.01.2028	155,00 m ²
31.01.2025	10,08 m ²	31.12.2029	717,64 m ²
30.04.2025	403,21 m ²	31.12.2030	587,78 m ²
31.12.2025	2.816,78 m ²	30.06.2034	849,67 m ²
31.05.2026	273,65 m ²	30.06.2036	2.979,22 m ²
31.08.2026	487,00 m ²	31.03.2038	2.151,00 m ²

- h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 37.900.000,00 EUR angesetzt.
- i. Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 2.566.493,85 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j. Die Reduzierung des Verkehrswerts um rd. -3,07 % liegt im Wesentlichen am erhöhten Liegenschaftszins sowie erhöhter (nicht umlagefähiger) Bewirtschaftungskosten. Dem entgegen wirkt werterhöhend der gestiegene Jahresrohertrag.
- k. Zum Abbau von Leerstand und zur Nachvermietung sind sowohl hausinterne Umzüge von Bestandsmietern wie auch Ansiedlung neuer Konzepte, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, angedacht.

**Angaben zur Immobilie:
Fachmarktzentrum, Parsdorf**

- a. Die Grundstücksgröße beträgt 17.562 m².
- b. Es handelt sich um ein Fachmarktzentrum in der Gemeinde Vaterstetten im Ortsteil Parsdorf.
- c. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 erbaut. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01. März 2017.
- d. Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.199 m².
- e. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Leerstandsquote 0 %.
- f. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Fremdfinanzierungsquote 45,75 %.
- g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.06.2027	844,22 m ²
<hr/>	
30.06.2033	1.707,05 m ²
<hr/>	
31.01.2037	3.647,40 m ²
<hr/>	

- h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 25.300.000,00 EUR angesetzt.
- i. Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Fachmarktzentrum Parsdorf“ in Höhe von 1.719.793,00 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j. Die Wertminderung resultiert hauptsächlich aus dem um 30 Basispunkte erhöhten Liegenschaftszins.
- 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 1.524.310,81 EUR enthalten.

4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2023	Restlaufzeit <1 Jahr	Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit >5 Jahre
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Kredite				
von Kreditinstituten	55.476.000,00	43.900.000,00	11.576.000,00	0,00
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	194.419,01	194.419,01	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
geg. Gesellschafter	38.100,00	38.100,00	0,00	0,00
andere	1.466.075,68	1.466.075,68	0,00	0,00
	57.174.594,69	45.598.594,69	11.576.000,00	0,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.504 TEUR setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.066 TEUR), erhaltenen Kauttionen (117 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (110 TEUR), kreditorische Debitoren (173 TEUR) und offenen Erbfällen (38 TEUR) zusammen.

5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 89.887.492,55 EUR. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 EUR) ein Wert in Höhe von 1.302,72 EUR. Insgesamt sind 69.000 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert für 2023 beträgt 92.381.487,76 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2023 gebildet.

6. Entwicklungsrechnung

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

	in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahrs	94.875.482,96
1. Entnahmen des Vorjahrs	-2.415.000,00
2. Zwischenentnahmen	-18.061,00 ¹
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.775.011,59
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	-4.329.941,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahrs	89.887.492,55

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 538.660,47 EUR setzen sich im Wesentlichen aus den Versicherungsentschädigungen in Höhe von 217.232,85 EUR, den Bestandswertveränderungen in Höhe von 136.227,29 EUR, den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 131.458,56 EUR und den steuerpflichtigen, weiterbelasteten Renovierungs- und Reparaturkosten in Höhe von 42.207,67 EUR zusammen.

2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 1.351.370,31 EUR.

¹ Bei der Zwischenausschüttung handelt es sich um im Geschäftsjahr für die Gesellschafter abgeführte Kapitalertragsteuern inkl. Solidaritätszuschlag.

3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Steuer-, Rechts- und Beratungskosten (138.174,01 EUR) und sonstige Verwaltungskosten (129.155,21 EUR) enthalten.

4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,87 %.

5. Verwendungsrechnung

	in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.775.011,59
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.775.011,59
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Verlust zum 31.12.2023	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. Christine Bernhofer, Neuried, Mitglied des Vorstands der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Investoren & Fonds (ab 01.10.2023).
- Frau Dr. Pamela Hoerr, München, Mitglied des Vorstands der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Asset- und Fondsmanagement (bis 06.02.2023).

4. Vergleichende Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre

	2023 in EUR	2022 in EUR	2021 in EUR	2020 in EUR
Wert des Investmentvermögens	89.887.492,55	94.875.482,96	90.265.900,93	87.885.525,49
Anteilswert	1.302,72	1.375,01	1.308,20	1.273,70

5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2023 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, dies entspricht 41.225,24 EUR.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2023 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 1,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Sie erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

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

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

6. Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem

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

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

7. Ausgestaltung des Vergütungssystems

Die Vergütung der Mitarbeitenden setzt sich aus einer fixen Vergütung, einer variablen Komponente sowie einer arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersvorsorgeleistung zusammen. In besonderen Einzelfällen können Mitarbeitende 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 der Strategie der Gesellschaft niedergelegten Ziele ausgerichtet.
- Das Vergütungssystem ist ausgerichtet auf eine angemessene, transparente, geschlechtsneutrale Vergütung aller Mitarbeitenden sowie auf eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft.
- Die Vergütungsstrategie zielt auf eine marktgerechte und leistungsorientierte Vergütung der Mitarbeitenden ab.
- Das Vergütungssystem ist darauf angelegt, Anreize für die Mitarbeitenden 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 Gesellschaft untragbar ist.

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

8. Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. AG beschäftigte im Jahr 2023 im Durchschnitt 258 Mitarbeitende inkl. 3 Vorstände. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 33.794.

Davon entfielen 87 Prozent auf fixe Vergütungsbestandteile. Der Anteil der variablen Vergütungskomponenten an den gesamten Personalaufwendungen liegt somit bei 13 Prozent.

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

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

9. Angaben nach der Offenlegungsverordnung und der Taxonomie-Verordnung

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

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene der Investmentkommanditgesellschaft nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

10. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31. Dezember 2023 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)	-16.030.553,91
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	36.032.725,87
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss-/fehlbetrag)	-2.554.929,41
	89.887.492,55

München, 25. April 2024

CB Beteiligungs GmbH

DocuSigned by:

42977457F9B340C...
Christian Berger

DocuSigned by:

04C52050A96A4BE...
Tanja Hanrieder

5. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co geschlossene Investment-KG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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 2023 geprüft.

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

Grundlage für unser Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 26. April 2024

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Kopp
Wirtschaftsprüfer

6. Bilanzzeit

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

München, 25. April 2024

CB Beteiligungs GmbH

DocuSigned by:

A2977457F9B340C
Christian Berger

DocuSigned by:

04C52050A96A4BE...
Tanja Hanrieder

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement

Innere Wiener Straße 17
81667 München

www.realisag.de

