

**Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**
**München**
**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**
**A. AKTIVA**

Investmentanlagevermögen	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Beteiligungen		20.061.005,01	20.143
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		982.242,64	0
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		250.078,15	0
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlage		0,00	0
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		0,00	170
Summe Aktiva		21.293.325,80	20.313

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen		487.809,25	19
2. Kredite			
von Kreditinstituten		2.650.237,57	20.143
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		776,48	2
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		3.017.034,91	149
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditistinnen			
a) Kapitalanteile	14.957.108,90		0
b) Kapitalrücklage	747.544,89		0



c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.449.303,25	0
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-170.222,97	0
e) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	170
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.846.266,48	-170
	15.137.467,59	0
Summe Passiva	21.293.325,80	20.313

### Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	2.492,45		0
Summe der Erträge		2.492,45	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-740.786,23		-149
b) Verwaltungsvergütung	-44.926,43		0
c) Verwahrstellenvergütung	-13.019,69		0
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.945,95		0
e) Sonstige Aufwendungen	-1.036.080,63		-21
Summe der Aufwendungen		1.848.758,93	-170
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.846.266,48	-170
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.846.266,48	-170
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.506.214,91		0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-56.911,66		0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.449.303,25	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-396.963,23	-170

### ANHANG

### I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (vormals Real I.S. Melbourne Australien 10 GmbH & Co. KG), München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 wurde ab dem 1. Juli 2019 nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund Ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich haftendem Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. 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. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

### II. Angaben zu Bilanzierungs und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt.

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

Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Die einzelnen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft werden - entsprechend der laufenden Geschäftsabwicklung - in australischen Dollar erfasst. Für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sind die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in Euro umzurechnen (§ 244 HGB). Die Umrechnung erfolgt Tag genau mit den von der Europäischen Zentralbank veröffentlichten Kursen.

Die Zahlungsvorgänge, soweit sie in ausländischen Währungen erfolgen, werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet.

Vermögensgegenstände bzw. Verbindlichkeiten in fremder Währung werden gemäß § 256a Satz 1 HGB grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet.

Bei Fremdwährungsguthaben und -verbindlichkeiten erfolgt die Umrechnung zum Devisenkassamittelkurs.

Das Eigenkapital wurde mit dem jeweils gültigen historischen Kurs zum Einzahlungszeitpunkt angesetzt. Die entstandenen Kursdifferenzen wurden ergebniswirksam erfasst.

### III. Angaben zur Bilanz

#### 1. Vermögensaufstellung nach § 101 KAGB

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen	20.061.005,01	132,53
Barmittel und Barmitteläquivalente	982.242,64	6,49
Forderungen	250.078,15	1,65
Passiva		
Rückstellungen	487.809,25	-3,22
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	2.650.237,57	-17,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776,48	-0,01



	in EUR	in %
Sonstige Verbindlichkeiten	3.017.034,91	-19,93
Fondsvermögen	15.137.467,59	100,00

**2. Vermögensangaben**

Die Gesellschaft ist seit dem 30.11.2019 mit einem Kapitalanteil in Höhe von 30.000.000,00 AUD am Real IS Australia 10 Trust, Sydney, Australien, einem Treuhandvermögen australischen Rechts beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 99,99% am Gesamtkapital in Höhe von 30.003.000,00 AUD. Das Anlageobjekt wird somit mittelbar gehalten. Der Bilanzansatz der Beteiligung entspricht dem Verkehrswert.

Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 3.620 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist im Wege eines erbaurechtsähnlichen Vertrags (Crown Lease) vom 18.12.1998 für 99 Jahre bis zum 17.12.2097 an den jeweiligen Rechteinhaber vom australischen Staat als zivilrechtlichem Eigentümer des Grundstücks zur Nutzung überlassen worden.
- b) Es handelt sich um ein Geschäftshaus in Canberra, Stadtteil Barton, Australien.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1997 erbaut.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.572 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote 0 %.
- f) Zum 31.12.2019 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0 %.
- g) Zum 31.12.2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 13,15 %.
- h) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.07.2020	203,40 m <sup>2</sup>	31.10.2023	311,40 m <sup>2</sup>
31.12.2020	413,50 m <sup>2</sup>	07.11.2023	401,00 m <sup>2</sup>
13.03.2021	198,20 m <sup>2</sup>	18.04.2024	1.222,82 m <sup>2</sup>
31.05.2023	710,61 m <sup>2</sup>	11.11.2025	2.110,75 m <sup>2</sup>

- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 30.600.000,00 AUD bzw. 19.130.978,42 EUR angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von JLL Jones Lang LaSalle, Canberra, Australien zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

**3. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz**

Im Vorjahr erfolgte die Gliederung der Bilanz nach § 266 HGB. Ab dem 1. Juli 2019 erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses auch gemäß den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). In der Bilanz zum 31. Dezember 2019 erfolgten daher Anpassungen der Vorjahresbeträge an die Vorgaben des § 21 KARBV.

Nachfolgend werden die Vorjahreswerte nach den Regelungen des HGB und nach den Regelungen des KAGB gegenübergestellt.

Bilanzposition HGB 31.12.2018	Betrag	Bilanzposition KAGB 31.12.2018	Betrag
Beteiligungen	20.142.950,67 EUR	Beteiligungen	20.142.950,67 EUR
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	0,65 EUR	Forderungen - eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,65 EUR
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag des Kommanditisten	170.222,32 EUR	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag des Kommanditisten	170.222,32 EUR



Bilanzposition HGB 31.12.2018	Betrag	Bilanzposition KAGB 31.12.2018	Betrag
Summe Aktiva	20.313.173,64 EUR	Summe Aktiva	20.313.173,64 EUR
Bilanzposition HGB	Betrag	Bilanzposition KAGB	Betrag
Kapitalanteil Kommanditisten		Kapitalanteil Kommanditisten	
Kapitalkonto I (Kapitalanteil)	0,65 EUR	Kapitalanteile	0,65 EUR
Kapitalkonto II (Jahresfehlbetrag)	-170.222,97 EUR	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-170.222,97 EUR
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag des Kommanditisten	170.222,32 EUR	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag des Kommanditisten	170.222,32 EUR
Rückstellungen	19.253,72 EUR	Rückstellungen	19.253,72 EUR
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20.291.758,95 EUR	Kredite - von Kreditinstituten	20.142.950,67 EUR
		Sonstige Verbindlichkeiten - Andere	148.808,28 EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.160,97 EUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.160,97 EUR
Summe Passiva	20.313.173,64 EUR	Summe Passiva	20.313.173,64 EUR

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum 31.12.2019 mit dem Verkehrswert angesetzt, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Zum Bilanzstichtag wird der Verkehrswert analog zu § 248 Abs. 2 KAGB mit dem Kaufpreis angesetzt.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbare Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 175.648,64 EUR, für die Konzeption in Höhe von 185.082,84 EUR, für die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 39.059,08 EUR, für den Jahresabschluss in Höhe von 39.431,07 EUR sowie für das Honorar der Verwahrstelle in Höhe von 13.019,69 EUR.

In den Krediten ist das für die kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommene Darlehen abgebildet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (3.017.034,91 EUR) enthalten Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2020 beitretenden Zeichnern in Höhe von 3.016.504,56 EUR.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite von Kreditinstituten	2.650.237,57 EUR	2.650.237,57 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	776,48 EUR	776,48 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	3.017.034,91 EUR	3.017.034,91 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
	5.668.048,96 EUR	5.668.048,96 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

#### IV. Angaben zu Posten der Gewinn und Verlustrechnung

##### 1. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Provisionen für die Kapitalbeschaffung (750.916,76 EUR), sowie Kosten für die Konzeption (185.082,84 EUR), die Jahresabschlusserstellung (39.431,07 EUR) und Bearbeitungsgebühren für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung (35.508,21 EUR)

##### 2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,90 %. Ininitialkosten wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.