



# Finanzreporting zum 31.08.2016

Real I.S. Grundvermögen

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft	3
News, Fakten, Hintergründe des Monats	4
Nettovermögenswert des Monats	7
Ertrags- und Aufwandsrechnung	8
Auswertung Fondsvermögen	9
Übersicht der Finanzierungen	10
Übersicht der Investments	11
Fondskennzahlen	12
Risikokennzahlen	13
GroMiKV Kennzahlen	14
Fußnoten	15
Impressum	16

## Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft

Fondsgesellschaft:	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG
Rechtsform:	Investmentkommanditgesellschaft
WKN:	A117NG
ISIN:	DE000A117NG2
Kennung Reuters:	A117NGX.DX
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmangement Innere Wiener Str. 17 81667 München Herr Pawel Sobolewski
Geschäftsjahr:	01.01. - 31.12.
Aufledgedatum:	12.01.2015

## Wichtige Ereignisse

### Fronhofer Galeria:

Hochwasser in Bad Godesberg am 4. Juni 2016

## Zusammenfassung

- Wasserschaden im Objekt Fronhofer Galeria führte zum Betriebsausfall
- Büromieter und Fitnesscenter haben Betrieb wieder aufgenommen
- Schimmelsporen müssen vor Eröffnung des Centers beseitigt werden, Reinigungsarbeiten werden ca. sieben Wochen dauern
- Eine frühere Übergabe der Mietflächen an die Mieter war und ist nicht möglich
- Tiefgarage voraussichtlich Ende des Jahres wieder in Betrieb
- Für das Objekt besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz
- Fondsperformance: Das Fondsmanagement ist insgesamt zuversichtlich zur Gesamtentwicklung des Fonds

## Ausgangslage

Am 04.06.2016 ist der Bad Godesberger Bach über die Ufer getreten. Auslöser war ein ungewöhnlich heftiger Starkregen und der für so ein außergewöhnliches Ereignis nicht ausreichend dimensionierte Bacheinlauf der Stadt. Dies hat einen Wasserschaden im Objekt verursacht. Die Tiefgarage wurde komplett und das Erdgeschoss ca. 40-60 cm hoch überflutet. Die Gebäude- sowie die Parkhaustechnik wurde beschädigt und teilweise zerstört, die notwendige Versorgung des Gebäudes/Centers mit Strom, Wasser, etc. wurde unterbrochen. Der Schaden führte zum Betriebsausfall sowohl für die Handels- als auch die Büromieter.

## Aktueller Sachstand

Die Vertreter des Assetmanagements der Real I.S. haben in Abstimmung mit der Versicherung ein Projektmanagement vor Ort beauftragt, das die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen der einzelnen Gewerke koordiniert. Die Büroflächen in den Obergeschossen konnten bereits am 20.06.2016 den Mietern wieder zur eingeschränkten Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Zwischenzeitlich haben die Büromieter und das Fitnessstudio den Betrieb wieder aufgenommen. Dies entspricht ca. 56 % der Gesamtmietfläche. Zwei bedeutende Mallmieter möchten die Wiederaufbauphase nutzen, um ein neues Ladenkonzept umzusetzen und es werden Gespräche über die vorzeitige Mietvertragsverlängerung geführt.

Die überfluteten Flächen des Einkaufszentrums wurden freigeräumt, beschädigtes Baumaterial entsorgt und die Räumlichkeiten werden noch getrocknet. Insbesondere aufgrund von Lieferfristen für einzelne Geräte der Haustechnik und der Komplexität der Renovierungsmaßnahmen ist eine Wiederherstellung nur schrittweise möglich. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich durch ein beauftragtes Labor festgestellt, dass sich im Mallbereich nach der Überschwemmung Schimmelsporen gebildet haben, welche vor einer Eröffnung beseitigt werden müssen. Da hier alle Ladenbereiche betroffen sind, müssen vor Beginn der Reinigungsarbeiten sämtliche Läden geräumt sein. Danach wird mit den Reinigungsarbeiten begonnen, was voraussichtlich ca. sieben Wochen dauern wird. Im Anschluss werden die Flächen an die Mieter zurückgegeben. Die von der Überschwemmung am stärksten betroffene Tiefgarage und die Lager- und Technikflächen im Untergeschoss werden aufgrund des notwendigen Austauschs einer größeren Zahl von technischen Anlagen wie z. B. Schaltschränke, Parkplatztechnik usw. voraussichtlich Ende des Jahres wieder stufenweise in Betrieb genommen.

## News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

Das Centermanagement ist in engem Kontakt mit den betroffenen Mietern. Es wird seitens der Fondsgesellschaft mit Hochdruck an der Schadensbehebung gearbeitet.

Der aufgrund der Komplexität unumgängliche Zeitbedarf für eine vollständige Wiederherstellung des Objekts Fronhofer Galeria wird allerdings nicht von allen Mietern nachvollzogen. Einige Mieter haben deshalb auch Schadensersatzansprüche, insbesondere auch wegen Umsatzausfall, angemeldet und zudem Verzug bei der Schadensbehebung behauptet. Von einem kleineren Mieter wurde zwischenzeitlich die Kündigung eingereicht. Von zwei weiteren kleineren Mietern wurde die Kündigung des Mietvertrages angekündigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Mieter ähnliche Forderungen stellen bzw. eine Kündigung aussprechen.

### Bewertung Auswirkungen durch das Fondsmanagement

Soweit von Seiten der Mieter ein Schadensersatzanspruch mit der Begründung geltend gemacht werden sollte, dass die Fondsgesellschaft die Mängelbeseitigung verzögert hat, geht das Asset Management davon aus, dass die bisher für die Schadensbehebung aufgewandte und noch geplante Zeit notwendig war und ist. Eine frühere als die bereits erfolgte und derzeit noch geplante Übergabe der Mietflächen an die Mieter war und ist nicht möglich.

Die Fondsgesellschaft hat einen beratenden Ingenieur für Wasserbau und Wasserwirtschaft beauftragt zu untersuchen, ob ein vorbeugender Hochwasserschutz erforderlich gewesen wäre, um zum Teil geäußerten Vorwürfen und hieraus abgeleiteten Schadensersatzansprüchen aus der Mieterschaft begegnen zu können. Er bestätigte die Einschätzung der Fondsgeschäftsführung, dass dieses außergewöhnliche Starkregenereignis nicht vorhersehbar war und ein vorbeugender Hochwasserschutz bislang nicht geboten war. Ob und in welchem Umfang künftige Maßnahmen erforderlich oder sinnvoll sind, wird derzeit mit der Stadtverwaltung und Hochwasserschutzexperten erörtert.

Für den eingetretenen Schaden besteht für das Gebäude eine Sachversicherung inklusive Mietausfallversicherung. Aufgrund dieses Vertrages ist die Versicherung grundsätzlich verpflichtet, Entschädigung für die am Gebäude eingetretenen Schäden und den aufgrund des Schadensfalls eintretenden Mietausfall zu leisten.

Aufgrund der Komplexität des Schadens und der weiter andauernden Schadensbeseitigung sowie in Verbindung mit den Abstimmungen mit der Versicherung für eine Schadensbehebung wird eine abschließende Bewertung erst nach Wiedereröffnung und finaler Abrechnung mit der Versicherung sowie Klärung der von Mietern geltend gemachten Schadensersatzansprüche möglich sein. Daraus ergibt sich, dass eine genaue Berechnung der Prognose derzeit nicht sinnvoll ist. Das Fondsmanagement ist insgesamt zuversichtlich zur Gesamtentwicklung des Fonds und plant derzeit die Anbindung einer dritten Immobilie. Diese soll die Risikodiversifikation des Immobilienportfolios des Fonds erhöhen und einen positiven Beitrag zu dem Rendite-Risiko-Profil des Fonds leisten

### Ausblick

In Zusammenarbeit mit den Mietern wird die Wiedereröffnung der Fronhofer Galeria nach Fertigstellung der Mieter Ein- und Ausbauten im Rahmen eines Eröffnungsereignisses geplant.

### Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat Juli von 1.064,36 auf 1.057,67 gesunken.

Der Wasserschaden wirkt sich per 31.08.2016 auf den NAV unwesentlich aus.

Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des gezeichneten Kapitals über die Platzierungsgarantie hinaus. Die Vermögensgegenstände haben sich im Vergleich zum Vormonat nicht verändert. Allerdings verteilt sich das Fondsvermögen auf mehr Zeichner als in den Vormonaten. Ursprünglich lag die Anzahl der Anteile durch die Berücksichtigung der Platzierungsgarantie konstant bei 37.480, nun liegt sie bei 55.957.

Durch die hohen EK-Mittelzuflüsse in der Platzierungsphase ist auch die EK-Vermittlungsprovision gestiegen. Die hieraus resultierenden Aufwendungen sind um ca. 82.000 Euro höher als im Vormonat und mindern das Fondsvermögen.

# Bilanz zum 31. August 2016

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Aktiva</b>			
1. Sachanlagen <sup>(1)</sup>		93.700.000,00	158,32
2. Anschaffungsnebenkosten		4.624.253,95	7,81
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		12.993.753,07	21,95
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.539.291,36		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>119.000,00</u>	1.658.291,36	2,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände		53.899,17	0,09
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		10.208,34	0,02
<b>Summe</b>		<b>113.040.405,89</b>	<b>191,01</b>
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen		2.487.124,11	4,20
2. Kredite von Kreditinstituten		43.900.000,00	74,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	705.631,18		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.184.534,41</u>	3.890.165,59	6,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		3.577.216,43	6,04
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.699,36	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	55.957.000,00		
b) Kapitalrücklage	2.789.950,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-371.916,05		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.894.020,50		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-2.084.854,05</u>	59.184.200,40	100,00
<b>Summe</b>		<b>113.040.405,89</b>	<b>191,01</b>
<b>Fondsvermögen<sup>(2)</sup></b>		<b>59.184.200,40</b>	<b>100,00</b>
Net Asset Value ( in EUR )*		1.057,67	
Net Asset Value ( in % )		105,77	
Umlaufende Anteile ( in Stück )		55.957	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. August 2016

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

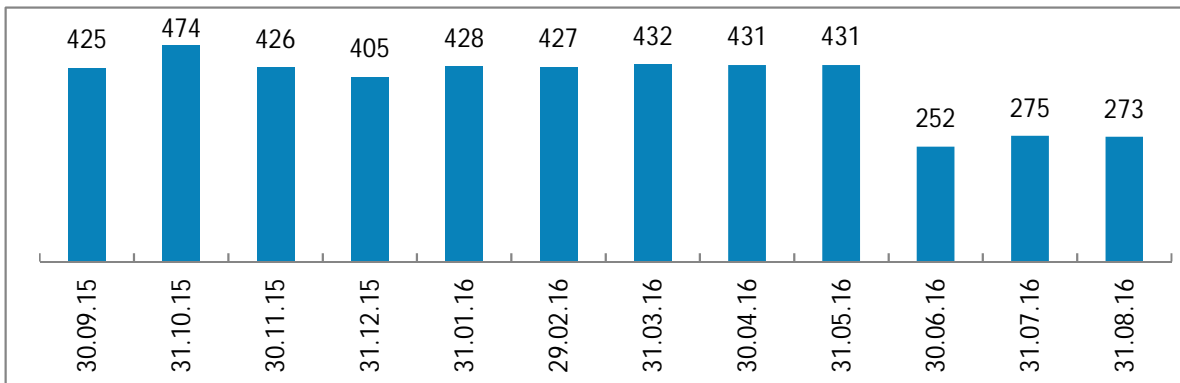
	EUR	EUR	EUR je Anteil
<b>1. Erträge</b>			
a) Erträge aus Sachwerten	2.859.296,77		48,31
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3,55		0,00
c) sonstige betriebliche Erträge	2.517.035,29		42,53
Summe der Erträge		5.376.335,61	90,84
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	786.234,07		13,28
b) Bewirtschaftungskosten	2.602.650,43		43,98
c) Verwaltungsvergütung	3.973.860,05		67,14
d) Verwahrstellenvergütung	12.713,69		0,21
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	16.968,16		0,29
f) Sonstige Aufwendungen	68.763,26		1,16
Summe der Aufwendungen		7.461.189,66	126,07
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		-2.084.854,05	-35,23
<b>4. Realisiertes Ergebnis der Periode</b>		-2.084.854,05	-35,23
<b>5. Zeitwertänderungen</b>			
a) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungskosten	-371.916,05		-6,28
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		-371.916,05	-6,28
<b>6. Ergebnis der Periode</b>		-2.456.770,10	-41,51



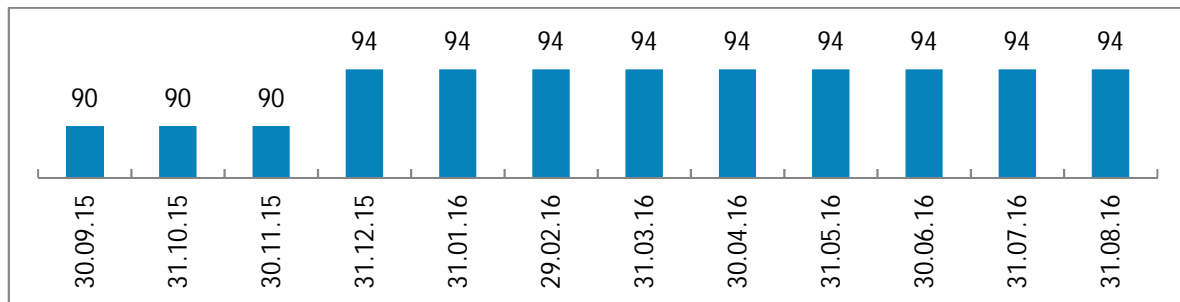
# Auswertung Fondsvermögen zum 31. August 2016

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

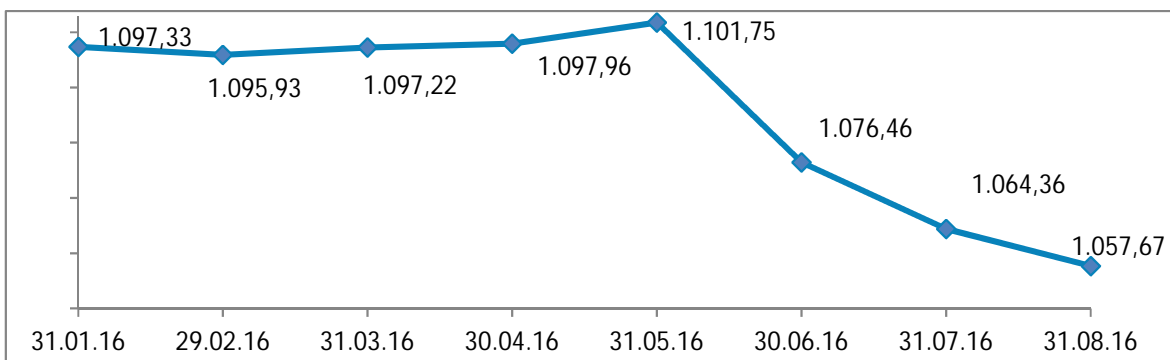
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR \*



\* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

# Übersicht der Finanzierungen zum 31. August 2016

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

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	aktueller Verkehrswert	Darlehensbetrag	LTV	Zinsbindung	Zinssatz zum Stichtag	ICR	Laufzeit bis	Besicherung
Regerhof München	57.000.000 EUR	26.000.000 EUR	45,6140 %	31.12.2024	1,6935 %	6,31	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	36.700.000 EUR	17.900.000 EUR	48,7738 %	30.12.2024	1,5700 %	8,36	30.12.2024	Grundschild
		<u>43.900.000 EUR</u>						

# Übersicht der Investments zum 31. August 2016

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

## Aufstellung der direkten Investments

Immobilie	Standort	Land	Verkehrswert EUR	Anteil am Immobilienvermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR	Anteil am Immobilienvermögen	Jahresnettosollmiete EUR	Hauptmieter	Anteil Hauptmieter am Mietertrag
Regerhof	München	Deutschland	57.000.000,00	61%	53.170.000,00	59%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	Deutschland	36.700.000,00	39%	36.489.000,00	41%	2.350.000,00	HealthCity Germany	15,5%
<b>Σ</b>			<b>93.700.000,00</b>		<b>89.659.000,00</b>		<b>5.130.000,00</b>		

## Fondskennzahlen zum 31. August 2016

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

### Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	24,87%

### Fremdwährungsquote

	in % d. Fondsvermögens
Fremdwährungsquote	0,00%

### Immobilien Gewinn

	in % d. Fondsvermögens
Immobilien Gewinn *	0,00%

### Aktien Gewinn

	in % d. Fondsvermögens
Aktien Gewinn *	0,00%

### Zwischengewinn

	in % d. Fondsvermögens
Zwischengewinn *	0,00%

### Solvabilitätskoeffizient

	in % d. Fondsvermögens
Solvabilitätskoeffizient	90,80%

\* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

# Risikokennzahlen zum 31. August 2016

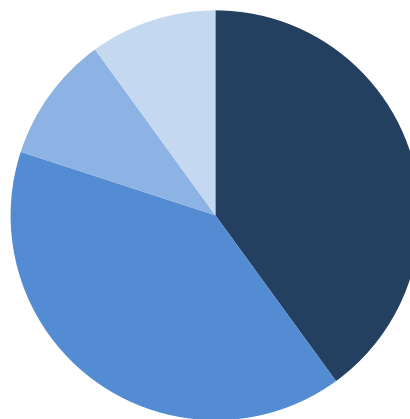
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

## b) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,54%	0,89%	1,25%	0,46%	0,33%

## c) Auf Basis des Benchmarkportfolios zum 31.12.2015 aus historischen Daten

Jahr	Wertänderung	Total Return	Portfoliozusammensetzung des Zielfortfolios	Anteil in %
1996	-1,38%	3,78%	Deutschland Büro	40%
1997	-0,94%	4,66%	Deutschland Einzelhandel	40%
1998	-0,86%	4,47%	Deutschland Logistik	10%
1999	-0,35%	5,05%	Deutschland Wohnen	10%
2000	0,21%	5,51%		
2001	-0,09%	5,27%		
2002	-1,64%	3,57%		
2003	-1,36%	3,66%		
2004	-2,81%	2,01%		
2005	-2,80%	2,13%		
2006	-1,99%	2,84%		
2007	0,23%	5,20%		
2008	-2,35%	2,75%		
2009	-3,37%	1,81%		
2010	-0,80%	4,50%		
2011	-0,05%	5,42%		
2012	-0,86%	4,55%		
2013	0,04%	5,48%		
2014	1,18%	6,61%		
2015	3,37%	8,52%		



■ Deutschland Büro ■ Deutschland Einzelhandel ■ Deutschland Logistik ■ Deutschland Wohnen

	Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*		-0,83%	4,39%
Geometrisches Mittel*		-0,84%	4,38%
Standardabweichung		1,50%	1,61%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)		3,30%	-1,75%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)		4,33%	-0,65%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)		2,47%	2,64%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)		3,50%	3,74%
Quantil 5 %		-2,84%	2,00%
Quantil 1 %		-3,26%	1,85%
VaR 95 % rel.		2,01%	2,39%
VaR 99 % rel.		2,43%	2,54%

Als Datenbasis des Benchmarkportfolios dienen die von der Investment Property Databank (IPD) zur Verfügung gestellten historischen Zeitreihen in Euro der jeweiligen Segmente (Land und Nutzungsart). Für die Gewichtung wird die Portfoliozusammensetzung des Fonds zum 31.12. des vorherigen Jahres herangezogen.

\* Werte der Vergangenheit stellen keine Prognose der Zukunft dar.

Der Prognoseschätzer bezieht sich auf die laufende Ausschüttung des Fonds.

# GroMiKV Kennzahlen zum 31. August 2016

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

Liquidität auf Fondsebene		
(sonstige Liquidität, z.B. Kasse, Wertpapiere etc.)	in % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	21,95%	12.993.753,07

## Fußnoten

(1) Erläuterung zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten:

Die Bewertung der Immobilien erfolgt grundsätzlich im Auftrag der jeweiligen Immobiliengesellschaft durch externe öffentlich vereidigte und von der BaFin akkreditierte Sachverständige.

(2) Das Fondsvermögen wurde zum Bewertungsstichtag ermittelt.

# Impressum

Real I.S. AG  
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement  
Innere Wiener Str. 17  
81667 München

Telefon: +49 48 489 082 - 0  
Telefax: +49 89 489 082 - 295

## Allgemeiner Hinweis

Das Monatsreporting richtet sich konzeptionell an institutionelle Anleger wie Versicherungsunternehmen und wird sonstigen Anlegern ausschließlich auf freiwilliger Basis und ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle enthaltenen Informationen und Daten sind als unverbindlich anzusehen. Insbesondere ist die Real I.S. AG gesetzlich nicht verpflichtet, für die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (die "Investment-KG") derartige Monatsreportings fortlaufend zur Verfügung zu stellen. Die Real I.S. AG kann daher die Zurverfügungstellung derartiger Monatsreportings jederzeit einstellen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass etwaige darin enthaltene Angaben zur vergangenen Wertentwicklung und Performance kein Indikator für die laufende oder künftige Wertentwicklung der Investment-KG bzw. ihrer Vermögensgegenstände sind.

Dieses Monatsreporting ist nur für Informationszwecke erstellt worden und stellt keine individuelle Beratung oder Empfehlung im Hinblick auf eine Anlage in die Investment-KG dar. Dieses Monatsreporting berücksichtigt nicht besondere Anlageziele, die finanzielle Situation oder die Bedürfnisse einzelner Anleger und ersetzt weder eine anleger- und anlagegerechte Beratung noch die Verkaufsunterlagen im Sinne des § 297 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuch der Investment-KG. Anlageentscheidungen sollten nur auf der Grundlage der aktuellen Verkaufsunterlagen sowie der aktuellsten Berichte getroffen werden. Dieses Monatsreporting stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zur Zeichnung, zum Erwerb, zum Halten oder zum Verkauf einer Anlage in die Investment-KG dar.



Real I.S. AG  
Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement  
Innere Wiener Straße 17  
81667 München  
[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

