



Finanzreporting

# Real I.S. Grundvermögen

Stichtag: 28.02.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft.....</b>	<b>3</b>
<b>News, Fakten, Hintergründe des Monats.....</b>	<b>4</b>
<b>Bilanz des Monats.....</b>	<b>5</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung.....</b>	<b>6</b>
<b>Auswertung Fondsvermögen.....</b>	<b>7</b>
<b>Übersicht der Finanzierungen.....</b>	<b>8</b>
<b>Übersicht der Investments.....</b>	<b>9</b>
<b>Fondskennzahlen.....</b>	<b>10</b>
<b>Risikokennzahlen.....</b>	<b>12</b>
<b>GroMiKV Kennzahlen.....</b>	<b>13</b>
<b>Fußnoten.....</b>	<b>14</b>
<b>Impressum.....</b>	<b>15</b>

## Eckdaten

### Fondstammdaten

Stichtag	28.02.2019
Geschäftsjahresende am	31.12.2019
Fondsaufgabe am	12.01.2015
KVG	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Fondsmanager	Frau Viola Bucher
WKN:	A117NG
ISIN:	DE000A117NG2
Kennung Reuters:	A117NGX.DX
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

### Fondskennzahlen

Abgerufenes Eigenkapital	69.000.000,00 EUR
Bruttofondsvermögen	140.610.411,01 EUR
Nettofondsvermögen	81.469.748,87 EUR
Umlaufende Anteile	69.000 Stück
Anteilwert	1.180,72 EUR

## **News, Fakten, Hintergründe zum 28. Februar 2019**

### Vermietungsaktivitäten

In der Immobilie Reger Hof, München wurden die Mietverträge mit dem Mieter Virtusa Germany GmbH und Assmann Beraten und Planen GmbH, wie im Vormonat angekündigt, verlängert. Die Miete konnte für diese Flächen auf 19 EUR/m<sup>2</sup> p.m. erhöht werden.

### Bewertungen

Zum Bewertungsstichtag erfolgten keine Neubewertungen.

### Auswirkungen NAV

Der Anteilwert im aktuellen Monat ist von 1.184,17 EUR auf 1.180,72 EUR leicht gesunken. Dies resultiert aus buchhalterischen Abgrenzungen aus der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte.

## Bilanz zum 28. Februar 2019

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Aktiva</b>		
1. Sachanlagen <sup>(1)</sup>	126.530.000,00	155,31
2. Anschaffungsnebenkosten	4.605.320,10	5,65
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	5.275.765,13	6,48
4. Forderungen	2.284.293,94	2,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.832.121,15	2,25
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	82.910,69	0,09
<b>Summe</b>	<b>140.610.411,01</b>	<b>172,58</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	792.160,56	0,97
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	68,08
3. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	260.920,12	0,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.636,81	0,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.456.848,74	3,02
6. Passive Rechnungsabgrenzung	75.095,91	0,09
7. Eigenkapital	81.469.748,87	100,00
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	69.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	3.440.250,00	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-121.656,90	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.739.525,57	
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	411.630,20	
<b>Summe</b>	<b>140.610.411,01</b>	<b>172,58</b>
<hr/>		
<b>Fondsvermögen<sup>(2)</sup> inkl. Kapitalrücklage</b>	<b>81.469.748,87</b>	<b>100,00</b>
<b>Net Asset Value ( in EUR )*</b>	<b>1.180,72</b>	
<b>Net Asset Value ( in % )</b>	<b>118,07</b>	
<b>Umlaufende Anteil (in Stück)</b>	<b>69.000,00</b>	

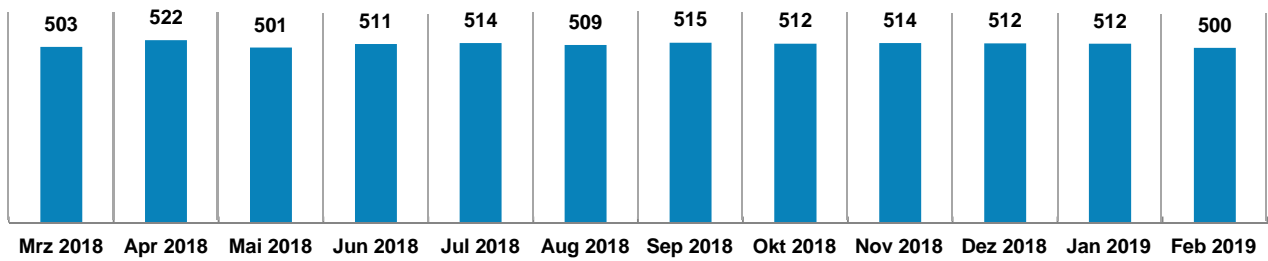
\* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis zum 28. Februar 2019

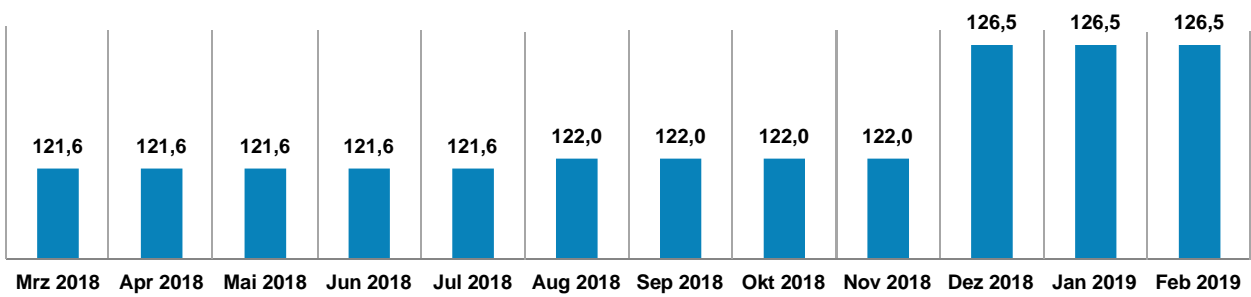
	In EUR	In EUR je Anteil
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	1.020.389,19	14,79
b) Sonstige betriebliche Erträge	248.839,52	3,61
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.269.228,71</b>	<b>18,40</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	153.357,10	2,22
b) Bewirtschaftungskosten	426.629,36	6,18
c) Verwaltungsvergütung	217.808,33	3,16
d) Verwahrstellenvergütung	5.162,99	0,07
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	2.221,68	0,03
f) Sonstige Aufwendungen	52.419,05	0,76
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>857.598,51</b>	<b>12,43</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>411.630,20</b>	<b>5,97</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis der Periode</b>	<b>411.630,20</b>	<b>5,97</b>
<b>5. Zeitwertänderungen</b>		
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-121.656,90	-1,76
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode</b>	<b>-121.656,90</b>	<b>-1,76</b>
<b>6. Ergebnis der Periode</b>	<b>289.973,30</b>	<b>4,21</b>

## Auswertung Fondsvermögen zum 28. Februar 2019

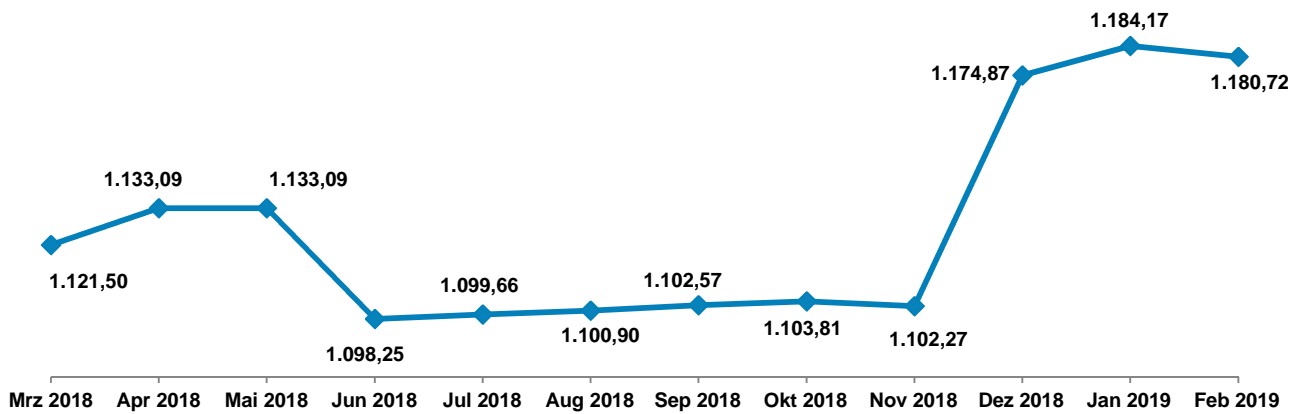
### Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR der vergangenen 12 Monate



### Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR der vergangenen 12 Monaten



### Entwicklung Anteilswert in EUR der vergangenen 12 Monaten\*



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

## Übersicht der Finanzierungen zum 28. Februar 2019

### Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (EUR)	aktueller Verkehrswert (EUR)	Darlehensbetrag (EUR)	LTV (%)	Zinsbindung	Zinssatz (%)	ICR (%)	Laufzeit	Besicherung
Regerhof, München	53.170.000,00	64.200.000,00	26.000.000,00	40,5	31.12.2024	1,69	6,3	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	36.489.000,00	38.530.000,00	17.900.000,00	46,5	30.12.2024	1,57	8,4	30.12.2024	Grundschild
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.200.000,00	23.800.000,00	11.576.000,00	48,6	31.12.2026	1,65	5,9	31.12.2026	Grundschild
<b>Summe</b>	<b>112.859.000,00</b>	<b>126.530.000,00</b>	<b>55.476.000,00</b>	<b>43,8</b>					

\* Die Zwischenfinanzierungen des Eigenkapitals wurden bei der Berechnung von LTV und ICR nicht berücksichtigt

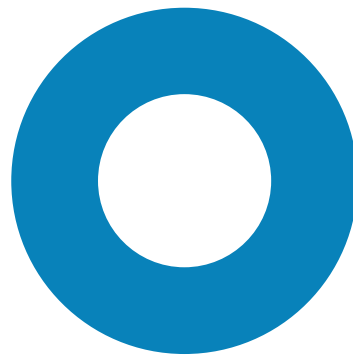


## Übersicht der Investments zum 28. Februar 2019

### Aufstellung der direkten Investments

Immobilie	Standort	Land	Nutzungsart	VKW (EUR)	Anteil am Immobilienvermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten (EUR)	Anteil am Immobilienvermögen	Jahresnettosollmiete (EUR)	Hauptmieter	Anteil Hauptmieter am Mietertrag
Regerhof	München	DE	Büro	64.200.000,00	51%	53.170.000,00	47%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	DE	Handel	38.530.000,00	30%	36.489.000,00	32%	2.350.000,00	HealthCity Germany	15,5%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	DE	Handel	23.800.000,00	19%	23.200.000,00	21%	1.134.339,96	HIT	59,8%
<b>Summe</b>				<b>126.530.000,00</b>		<b>112.859.000,00</b>		<b>6.264.339,96</b>		

Allokation nach Länder\*



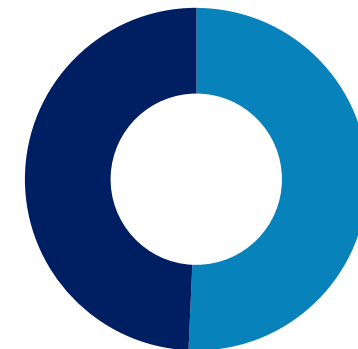
■ DE 100%

Allokation nach Nutzung\*



■ Büro 51% ■ Handel 49%

Allokation nach Länder und Nutzung\*



■ DE: Büro 51% ■ DE: Handel 49%

\* Allokation direkte und indirekte Investments bezogen auf oben ausgewiesene Verkehrswerte. Jedem Objekt wird die Nutzungsart zugeordnet mit dem höchsten Anteil am Mietertrag. Die Allokation nach Länder und Nutzung wird für die Bestimmung des Benchmarkportfolios zur Ermittlung der Risikokennzahlen herangezogen (siehe hierzu Risikokennzahlen).

## Fondskennzahlen zum 28. Februar 2019

Kennzahlen	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	11,63
Fremdwährungsquote	0,00
Immobilien Gewinn *	0,00
Aktien Gewinn *	0,00
Zwischengewinn *	0,00

\* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

### KSA-Risikogewichte nach Ländern für die Berechnung des antizyklischen Kapitalpuffers (CCB) nach 10d KWG i.V.m. §64r KWG

Länderaufteilung	Anwendungsdatum	CCyB rates**	Risikogewicht je Land an FV (RWA Ansatz)	Risikogewicht je Land an FV (EaD Ansatz)	Antizyklischer Risikopuffer (ARP)
Deutschland (DE)	01.04.2017	0,00%	96,25%	96,25%	0,00%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V.m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			0,75%	3,75%	
Schwer ermittelbar gem. Art. 2(5) a oder Art. 4(3) Del. VO (EI 1152/2014) [in % TRWA / in TEaD]			0,00%	0,00%	

\*\*[https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/ccb/all\\_rates/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/ccb/all_rates/html/index.en.html)

### Eigenkapitalposition von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR

In dem Sondervermögen sind lt. Einschätzung keine Eigenkapitalpositionen von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR enthalten.

Solvabilität	in % d. Fondsvermögens
Solvabilitätskoeffizient	97,00%
<b>Total Expense Rate</b>	
TER	2,05%
<b>Credit Valuation Adjustment</b>	
CVA-Charge in EUR	28.02.2019 n/a

## Risikokennzahlen zum 28. Februar 2019

### Immobilienpreisrisiko auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Standardabweichung	5,96%
VaR 95 %	9,80%
VaR 99%	13,86%
Quantil 5 %	-1,31%
Quantil 1%	-3,39%

#### Erläuterungen zu den Risikokennzahlen auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der monatlich ermittelten Anteilspreise berechnet. Die Anteilspreise werden hierzu um die Ausschüttung korrigiert. Im Monat der Ausschüttung wird der Ausschüttungsbetrag pro Anteil wieder zum Anteilspreis hinzuaddiert. Mit dieser Zeitreihe der Anteilspreise inkl. Ausschüttung wird die monatliche prozentuale Veränderung und die jährliche prozentuale Veränderung (Performance) berechnet.

#### Standardabweichung

Zunächst wird auf der monatlichen prozentualen Veränderung der korrigierten Anteilspreise die monatliche Standardabweichung berechnet. Die im Reporting angegebene Standardabweichung bezieht sich auf ein Jahr und errechnet sich aus der monatlichen Standardabweichung.

#### Var 95% und VaR 99%

Die Value at Risk Werte werden über Faktoren aus der jährlichen Standardabweichung berechnet (Normalverteilungsannahme). Für das Konfidenzniveau 95% wird der Faktor 1,6449, für 99% entsprechend 2,3263 angesetzt.

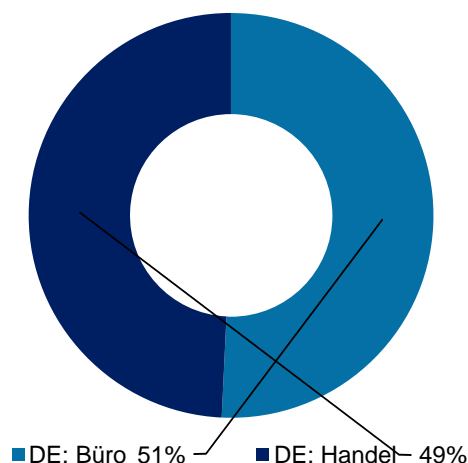
#### Quantil 5% und Quantil 1%

Die Quantile werden auf der Zeitreihe der jährlichen prozentualen Veränderung (Performance) der bereinigten Anteilspreise berechnet. Die Quantilswerte werden erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ausgewiesen.

## Risikokennzahlen zum 28. Februar 2019

Auf Basis des Benchmarkportfolios aus historischen Daten für den aktuellen Immobilienbestand

Jahr	Wertänderung	Total Return
1999	-0,35%	4,85%
2000	-0,30%	4,71%
2001	-0,50%	4,66%
2002	-1,73%	3,41%
2003	-1,79%	3,16%
2004	-3,22%	1,54%
2005	-3,37%	1,34%
2006	-2,85%	1,90%
2007	0,16%	5,12%
2008	-2,08%	3,01%
2009	-3,02%	2,13%
2010	-0,94%	4,28%
2011	-0,10%	5,18%
2012	-0,72%	4,47%
2013	-0,29%	4,91%
2014	0,53%	5,72%
2015	2,69%	7,70%
2016	2,52%	7,71%
2017	4,42%	9,93%



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*	-0,58%	4,51%
Geometrisches Mittel*	-0,60%	4,49%
Standardabweichung	2,03%	2,17%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)	3,92%	-0,95%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)	5,31%	0,52%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)	3,34%	3,56%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)	4,73%	5,04%
Quantil 5 %	-3,23%	1,52%
Quantil 1 %	-3,35%	1,37%
Quantil 5 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool**	-5,22%	2,46%
Quantil 1 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool**	-5,41%	2,22%
VaR 95 % rel.	2,65%	2,99%
VaR 99 % rel.	2,77%	3,14%

Als Datenbasis des Benchmarkportfolios dienen die von MSCI zur Verfügung gestellten historischen Zeitreihen in lokaler Währung der jeweiligen Segmente (Land und Nutzungsart). Die Gewichtung erfolgt nach Verkehrswerten.

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

Der Prognoseschätzer bezieht sich auf die laufende Ausschüttung des Fonds.

\*\* Diese Kennzahl berechnet sich wie folgt: Quantal 5 % / (1 - "FK-Quote analog Asset Allokation Tool")

## GroMiKV Kennzahlen zum 28. Februar 2019

### Liquidität auf Fondsebene

(sonstige Liquidität, z.B. Kasse, Wertpapiere etc.)

	In % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	6,48%	5.275.765,13

## 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  
Tel. +49 48 489 082 - 0  
Fax: +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.