



# Finanzreporting zum 31.05.2016

Real I.S. Grundvermögen

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft	3
News, Fakten, Hintergründe des Monats	4
Nettovermögenswert des Monats	6
Ertrags- und Aufwandsrechnung	7
Auswertung Fondsvermögen	8
Übersicht der Finanzierungen	9
Übersicht der Investments	10
Fondskennzahlen	11
Risikokennzahlen	12
GroMiKV Kennzahlen	13
Fußnoten	14
Impressum	15

## 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:**

#### Zusammenfassung

- Wasserschaden im Objekt Fronhofer Galeria führt zum Betriebsausfall
- Schaden wird nach heutigem Wissen durch die Versicherung gedeckt (für das Objekt besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz)
- Fondsperformance: Aus heutiger Sicht unwesentliche Auswirkung

#### Ausgangslage

Am 04.06.2016 ist der Bad Godesberger Bach einige hundert Meter von der Immobilie Fronhofer Galeria über die Ufer getreten. Auslöser war ein ungewöhnlich heftiger Starkregen und der nach ersten Einschätzungen dafür zu klein dimensionierte Bacheinlauf. 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 ist beschädigt, die notwendige Versorgung des Gebäudes/Centers mit Strom, Wasser, etc. ist unterbrochen. Das Einkaufszentrum bleibt vorerst außer Betrieb. Der Schaden führt somit zum Betriebsausfall sowohl für die Handels- als auch die Büromieter. Die Vertreter des Assetmanagements der Real I.S. steuern die Aufräumarbeiten vor Ort und treffen die notwendigen Maßnahmen, um das Einkaufszentrum schnellstmöglich wieder in Betrieb zu setzen.

#### Aktueller Sachstand

Nach den ersten Einschätzungen der Experten und der Versicherungsvertreter wird der Schaden durch die bestehende umfangreiche Gebäude- inkl. Mietausfall- sowie Haftpflichtversicherung abgedeckt. Die Sachversicherung muss auf der Grundlage der marktüblichen vertraglichen Bestimmungen alle vernünftigerweise zu versichernden bzw. versicherbaren Risiken zum jeweiligen Wiederherstellungswert abdecken. Die Schadenshöhe kann derzeit noch nicht genau benannt werden. Die Mitarbeiter der Hausverwaltung vor Ort sind in ständigem Austausch mit den Mietern. Die Nutzbarkeit des Büroteils sollte in ca. zehn Tagen möglich sein. Die Nutzbarkeit aller Einheiten inklusive der Einzelhandelsflächen ist in ca. sechs Wochen vorgesehen. Ein detaillierter Terminplan aller Maßnahmen wird zurzeit erstellt.

#### Bewertung Auswirkungen durch das Fondsmanagement

Nach aktuellem Wissensstand ist davon auszugehen, dass die Fondsgesellschaft lediglich die Selbstbeteiligungskosten der Versicherung i.H.v. 25.000 Euro tragen müsste. Gegebenenfalls könnten durch den Schaden darüber hinaus gehende externe Kosten, z.B. für das Projektmanagement vor Ort entstehen. Das Fondsmanagement geht aus heutiger Sicht davon aus, dass sich der Schaden unwesentlich auf die zukünftige Fondsperformance auswirken wird. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt zum 30.06.2016 wie geplant. Nach Abschluss der Arbeiten verfügt das Objekt Fronhofer Galeria über eine sanierte Tiefgarage und eine teilweise erneuerte Haustechnik.

# News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

## Allgemeines:

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags ist die Real I.S. AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIFs Real I.S. Grundvermögen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 30.06.2016 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen.

Darüber hinaus ist die Real I.S. AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2017 zu verlängern.

Darüber hinaus ist die Real I.S. AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2017 zu verlängern.

## Vermietungen:

Fronhofer Galeria: Mit dem Mieter Ip Labs GmbH wurde eine Verlängerung des zum 30.11.2016 auslaufenden Mietvertrags um fünf Jahre bis 30.11.2021 vertraglich vereinbart. Da der Mieter stark expansiv ist und voraussichtlich weitere Flächen benötigt, wurde ein Anmietrecht für diverse Flächen vereinbart. Der Mieter erhält zwei Sonderkündigungsrechte:

1. zum 31.03.2017, falls der zweitgrößte Büromieter Sicat GmbH & Co. KG seine Verlängerungsoption ausübt und damit in 2017 keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Allerdings ist von diesem Szenario aus heutiger Sicht nicht auszugehen, da Sicat ein Grundstück zur Eigennutzung erworben hat.
2. zum 31.03.2019 ohne Bedingung.

Die ab 01. Dezember 2016 zu zahlende Miete beträgt monatlich 10,20 EUR/m<sup>2</sup> (bisher 11,00 EUR/m<sup>2</sup>, bei jedoch 1 mietfreien Monat pro Jahr). Die Miete wird gem. VPI indexiert (5 %/100 %).

## Incentivierungen:

- Der Mieter Ip Labs GmbH erhält für Bau- und Modernisierungsarbeiten eine einmalige Mietreduzierung von 2.500 EUR netto
- Mietfreie Zeit von 2 Monaten (November/Dezember 2016)
- Bei Ausübung des Anmietrechts der bisher durch Sicat genutzten Flächen im 3. OG (ca. 539 m<sup>2</sup>) erhält der Mieter einen Ausbaurückzuschuss von 50,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Mit der Unterzeichnung des neuen Mietvertrags mit Ip Labs konnte der größte Büromieter weiterhin an die Fondsimmoblie gebunden werden. Da der Mieter eine expansive Wachstumsstrategie verfolgt und größere Flächengesuche in Bonn Bad Godesberg derzeit nicht bekannt sind, wird sich aus heutiger Sicht die Mietvertragsverlängerung auf die langfristige Fondsperformance positiv auswirken.

# Bilanz zum 31. Mai 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	226,91
2. Anschaffungsnebenkosten		4.763.722,78	11,54
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		7.871.393,47	19,06
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.519.786,16		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>56.000,00</u>	1.575.786,16	3,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände		10.198,92	0,02
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		10.833,33	0,03
<b>Summe</b>		<b>107.931.934,66</b>	<b>261,39</b>
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen		745.492,26	1,81
2. Kredite von Kreditinstituten		57.000.000,00	138,05
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	875.223,49		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.248.989,72</u>	4.124.213,21	9,99
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		8.721.051,49	21,12
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.699,36	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	33.526.000,00		
b) Kapitalrücklage	1.671.550,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-232.447,22		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.185.766,75		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-811.391,19</u>	37.339.478,34	90,42
<b>Summe</b>		<b>107.931.934,66</b>	<b>261,39</b>
<b>Fondsvermögen<sup>(2)</sup></b>		<b>41.293.478,34</b>	<b>100,00</b>
vorläufiges Fondsvermögen	37.339.478,34		
Platzierungsgarantie	37.480.000,00		
Net Asset Value ( in EUR )*		1.101,75	
Net Asset Value ( in % )		110,17	
Umlaufende Anteile ( in Stück ) <i>fiktiv</i>		37.480	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

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

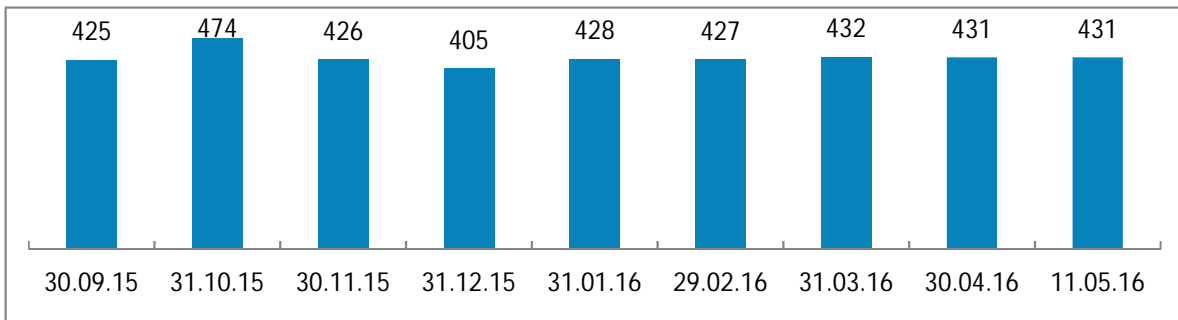
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
<b>1. Erträge</b>			
a) Erträge aus Sachwerten	2.174.531,59		58,02
b) sonstige betriebliche Erträge	462.707,71		12,35
Summe der Erträge		2.637.239,30	70,36
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	578.975,53		15,45
b) Bewirtschaftungskosten	838.821,77		22,38
c) Verwaltungsvergütung	1.978.685,00		52,79
d) Verwahrstellenvergütung	6.566,95		0,18
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	10.605,10		0,28
f) Sonstige Aufwendungen	34.979,69		0,93
Summe der Aufwendungen		3.448.634,04	92,01
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		-811.394,74	-21,65
<b>4. Realisiertes Ergebnis der Periode</b>		-811.394,74	-21,65
<b>5. Zeitwertänderungen</b>			
a) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungskosten	-232.447,22		-6,20
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		-232.447,22	-6,20
<b>6. Ergebnis der Periode</b>		-1.043.841,96	-27,85

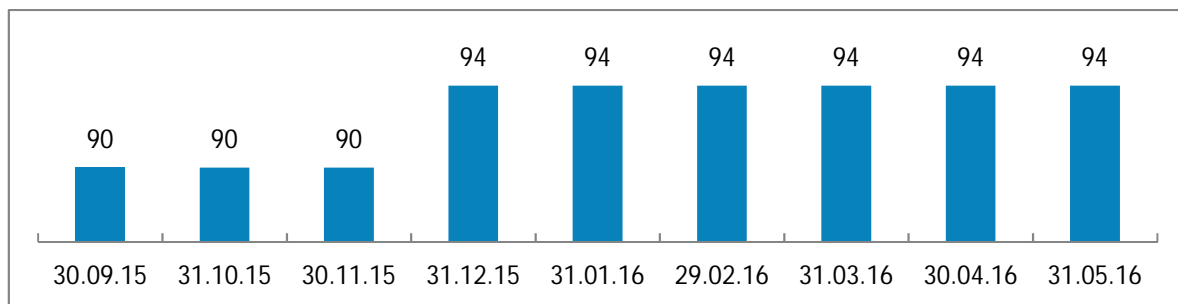
# Auswertung Fondsvermögen zum 31. Mai 2016

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

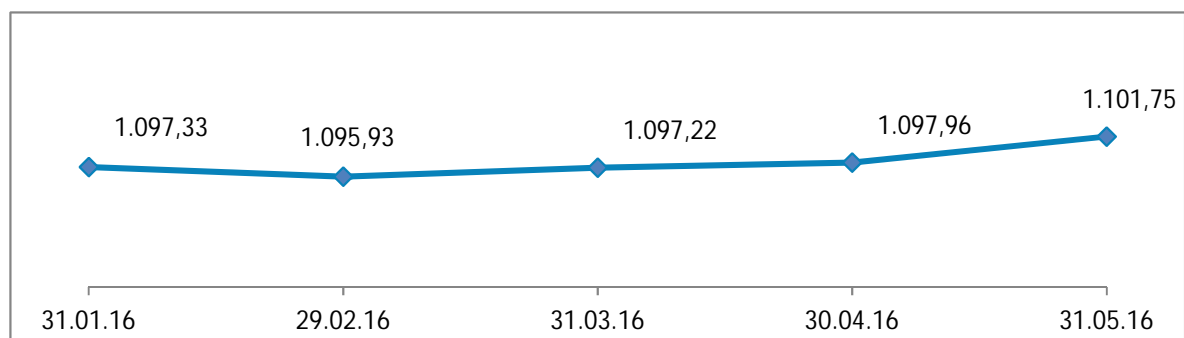
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



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. Mai 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
		* 9.000.000 EUR	-	30.04.2016	2,3137 %	-	30.06.2016	Gesamtschuldnerische Mithaft der Real I.S. Finanz GmbH
Fronhofer Galeria, Bonn	36.700.000 EUR	17.900.000 EUR	48,7738 %	30.12.2024	1,5700 %	8,36	30.12.2024	Grundschild
		* 4.100.000 EUR	-	30.04.2016	2,3137 %	-	30.06.2016	Gesamtschuldnerische Mithaft der Real I.S. Finanz GmbH
		<u>57.000.000 EUR</u>						

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

# Übersicht der Investments zum 31. Mai 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. Mai 2016

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

### Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	25,36%

### 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	94,17%

\* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

# Risikokennzahlen zum 31. Mai 2016

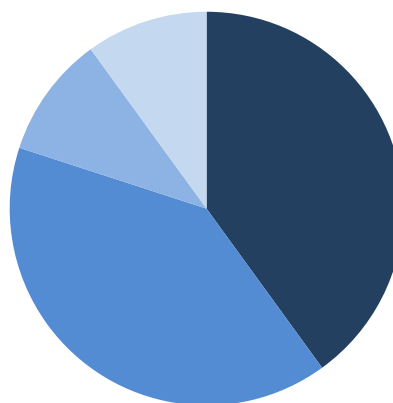
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

## a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,63%	1,04%	1,04%	0,41%	0,32%

## b) Auf Basis des Benchmarkportfolios zum 31.12.2014 aus historischen Daten

Jahr	Wertänderung	Total Return	Portfoliozusammensetzung zum 31.12.2014	Anteil in %
1996	-0,71%	3,99%	Deutschland Büro	40%
1997	-0,97%	4,64%	Deutschland Einzelhandel	40%
1998	-0,88%	4,48%	Deutschland Logistik	10%
1999	-0,34%	5,03%	Deutschland Wohnen	10%
2000	0,23%	5,53%		
2001	-0,10%	5,25%		
2002	-1,66%	3,55%		
2003	-1,48%	3,54%		
2004	-2,84%	2,00%		
2005	-2,79%	2,14%		
2006	-2,02%	2,79%		
2007	0,18%	5,20%		
2008	-2,43%	2,70%		
2009	-3,52%	1,75%		
2010	-0,81%	4,52%		
2011	-0,06%	5,39%		
2012	-0,87%	4,51%		
2013	0,16%	5,55%		
2014	1,15%	6,56%		



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

	Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*		-1,04%	4,16%
Geometrisches Mittel*		-1,05%	4,16%
Standardabweichung		1,21%	1,34%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)		3,03%	-1,96%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)		3,85%	-1,05%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)		1,99%	2,20%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)		2,81%	3,11%
Quantil 5 %		-2,91%	1,97%
Quantil 1 %		-3,40%	1,79%
VaR 95 % rel.		1,87%	2,19%
VaR 99 % rel.		2,36%	2,37%

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. Mai 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	21,08%	7.871.393,47

## 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. Während der Platzierungsphase wird statt des tatsächlich eingeworbenen Kapitals, das durch die Platzierungsgarantie garantierte Kapital berücksichtigt.

# 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)

