



Finanzreporting

Real I.S. Grundvermögen

Stichtag: 31.05.2020

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft.....	3
News, Fakten, Hintergründe des Monats.....	4
Bilanz des Monats.....	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	6
Auswertung Fondsvermögen.....	7
Übersicht der Finanzierungen.....	8
Übersicht der Investments.....	9
Fondskennzahlen.....	10
Risikokennzahlen.....	11
GroMiKV Kennzahlen.....	14
Fußnoten.....	15
Impressum.....	16

Eckdaten

Fondstammdaten

Stichtag	31.05.2020
Geschäftsjahresende am	31.12.2020
Fondsaufgabe am	12.01.2015
KVG	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmangement
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	143.481.410,76 EUR
Nettofondsvermögen	84.475.742,72 EUR
Umlaufende Anteile	69.000 Stück
Anteilwert	1.224,29 EUR

News, Fakten, Hintergründe zum 31. Mai 2020

Allgemeines:

Über die aktuelle Lage und möglichen Auswirkungen wurde Ende März 2020 und Mai 2020 eine Real I.S. Info erstellt. In der Real I.S. Info vom Mai 2020 ist eine Sensitivitätsanalyse enthalten. Die Unterlagen sind zudem auf der Real I.S. Webseite zur Verfügung gestellt.

Aktuelle Situation:

In Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer des Fonds wurden die offenen Posten (in Wesentlichen Miet- und Nebenkostenforderungen) der Monate April bis Mai 2020, die hauptsächlich auf die von der Covid-19-Pandemie verursachte Entwicklung der Mietsituation (z.B. Mietstundungen) zurückzuführen sind, wertberichtigt. Der wertberichtigte Betrag der offenen Mieterforderungen bis zum aktuellen Monatsultimo beläuft sich auf 68.896,54 EUR und entspricht einer Auswirkung auf den Anteilwert von kumuliert -1,00 EUR/Anteil. Dadurch verringert sich der ausschüttungsfähige Nettoertrag des Fonds gemäß Ertrags- und Aufwandsrechnung. Die Annahmen für die gebuchte Wertberichtigung werden jeden Monat auf Basis der aktuellen Mietersituation neu bewertet und ggf. angepasst. Es können somit die wertberichtigten Beträge der Vormonate, die in der kumulierten pauschalen Wertberichtigung bis zum laufenden Monatsultimo enthalten sind, laufend angepasst werden. Dies ist in der sich aktuell laufend verändernden Mietersituation betreffend das Zahlungsverhalten von den Miet- und Nebenkostenforderungen begründet.

Nachdem die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Erträge des Fonds heute noch nicht vollumfänglich bewertbar sind, handelt es sich bei den vorgenommenen Wertberichtigungen um grobe Einschätzungen, die nach dem Vorsichtsprinzip buchhalterisch zu erfassen sind. Die Forderungen der Monate April bis Mai 2020 auf Objektebene wurden nach Berücksichtigung der zugrundeliegenden Nutzungsart auf Werthaltigkeit überprüft und um pauschale Prozentsätze nach unten korrigiert. Maßgeblich hierfür ist insbesondere der Kenntnisstand zur aktuellen Mietersituation. Derzeit gehen wir davon aus, dass Mieter der Sektoren Einzelhandel und Hotel am stärksten von der Pandemie betroffen sind (vgl. auch Auswertung Mietrückstände nach Nutzungsarten). Die Aggregation der zu wertberichtigenden Beträge auf Objektebene ergibt auf Fondsebene den oben genannten Betrag der Pauschalwertberichtigung. Es ist davon auszugehen, dass die Pandemie über einen längeren Zeitraum eine Herausforderung darstellen wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Vorgang der gebuchten Wertberichtigung lediglich eine mit Annahmen verbundene Schätzung der möglichen Forderungsentwicklung abbildet.

In den Immobilien Reger Hof, München und im Fachmarktcenter Parsdorf sind verhältnismäßig geringe offene Mietforderungen zu verzeichnen. Der Großteil der offenen Posten bezieht sich auf die Immobilie Fronhofer Galeria, Bonn. Die Mietergespräche werden aktuell geführt. Die meisten betroffenen Mieter haben seitens Vermieter Unterstützung in Form von Mietstundungen bzw. Mietreduzierungen gefordert. Allerdings signalisieren die meisten Mieter auch die Bereitschaft zu Gegenleistungen wie u.a. Verlängerung der Mietlaufzeit, Verzicht auf Sonderkündigungsrecht oder Vereinbarung von Mietaufschlägen über die Mietvertragslaufzeit. Konkrete Aussagen zum Verlauf und Ergebnis der Gespräche werden jedoch voraussichtlich erst im Laufe der nächsten Monate gemacht werden können, sodass konkrete Verhandlungsergebnisse per heute noch nicht kommuniziert bzw. quantifiziert werden können.

Vermietung

Es ist gelungen den Ankermieter C&A im 1. Obergeschoss zur Bestandsmiete um 5 Jahre zu verlängern. Dem Mieter wurde eine mietfreie Zeit im marktüblichen Umfang für die Verlängerung gewährt.

Mietrückstände

Die offenen Mietforderungen für April und Mai betragen zum Stichtag rund 233 TEUR. Diese wurden auf Fondsebene über Pauschalansätze als Wertberichtigung buchhaltungstechnisch berücksichtigt.

Bewertungen

Es sind keine Besonderheiten zum Stichtag zu berichten.

Auswirkungen Anteilwert

Die Veränderung des Anteilwertes zum 31.05.2020 gegenüber dem Anteilwert vom 30.04.2020 um 1,43 EUR/ Anteil resultiert aus den Aufwendungen und Erträgen der in dieser Periode bilanzierten Immobilien im Berichtsmonat.

Stichtag	Anteilwert
30.04.2020	1.222,86 EUR
31.05.2020	1.224,29 EUR
Veränderung	1,43 EUR

Bilanz zum 31. Mai 2020

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva		
1. Sachanlagen ⁽¹⁾	130.100.000,00	154,01
2. Anschaffungsnebenkosten	3.692.893,75	4,37
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	7.013.070,75	8,30
4. Forderungen	409.710,60	0,49
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.203.443,97	2,61
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	62.291,69	0,07
Summe	143.481.410,76	169,85
B. Passiva		
1. Rückstellungen	1.221.450,22	1,45
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	65,67
3. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	260.920,12	0,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58,23	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.976.750,70	2,34
6. Passive Rechnungsabgrenzung	70.488,77	0,08
7. Eigenkapital	84.475.742,72	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	-304.142,25	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	11.377.393,64	
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	962.241,33	
Summe	143.481.410,76	169,85
Fondsvermögen⁽²⁾ inkl. Kapitalrücklage	84.475.742,72	100,00
Net Asset Value (in EUR)*	1.224,29	
Net Asset Value (in %)	122,43	
Umlaufende Anteil (in Stück)	69.000	

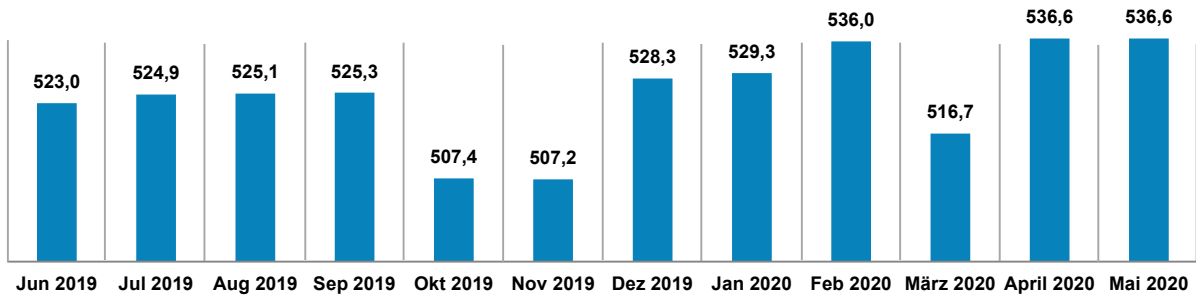
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis zum 31. Mai 2020

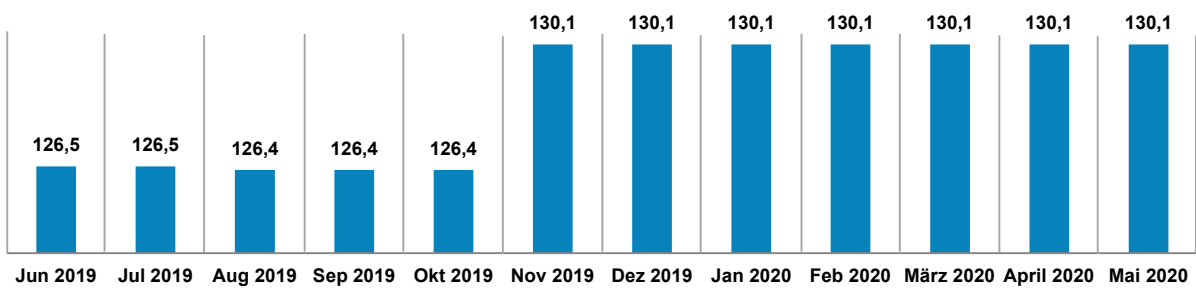
	In EUR	In EUR je Anteil
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.674.225,95	38,75
b) Sonstige betriebliche Erträge	778.770,23	11,29
Summe der Erträge	3.452.996,18	50,04
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	381.591,15	5,53
b) Bewirtschaftungskosten	1.442.907,82	20,91
c) Verwaltungsvergütung	511.450,91	7,41
d) Verwahrstellenvergütung	13.340,83	0,19
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	5.544,97	0,08
f) Sonstige Aufwendungen	135.919,17	1,97
Summe der Aufwendungen	2.490.754,85	36,09
3. Ordentlicher Nettoertrag	962.241,33	13,95
4. Realisiertes Ergebnis der Periode	962.241,33	13,95
5. Zeitwertänderungen		
a) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-304.142,25	-4,41
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode	-304.142,25	-4,41
6. Ergebnis der Periode	658.099,08	9,54

Auswertung Fondsvermögen zum 31. Mai 2020

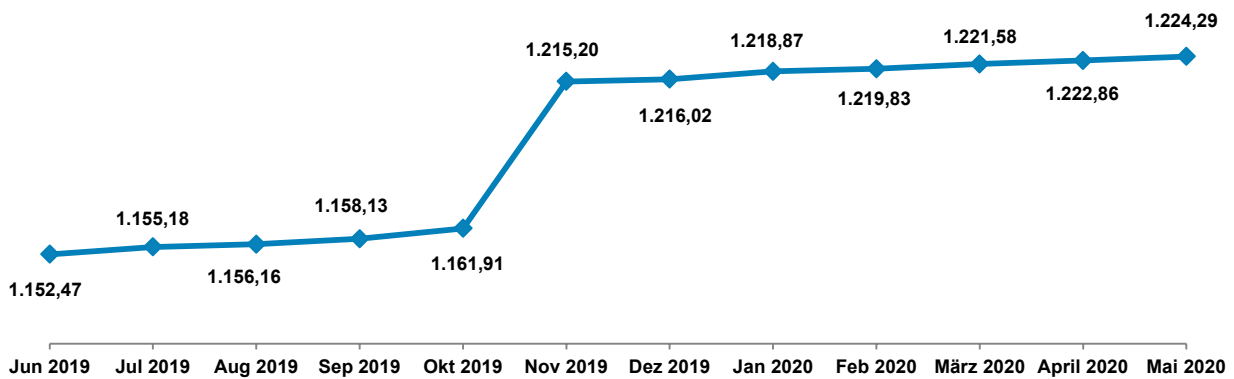
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR der vergangenen 12 Monate



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 31. Mai 2020

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (EUR)	aktueller Verkehrswert (EUR)	Darlehensbetrag (EUR)	LTV (%)	Zinsbindung	Zinssatz (%)	ICR (%)	Laufzeit	Besicherung
Regerhof, München	53.170.000,00	68.000.000,00	26.000.000,00	38,2	31.12.2024	1,69	6,7	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	36.489.000,00	38.400.000,00	17.900.000,00	46,6	30.12.2024	1,57	7,9	30.12.2024	Grundschild
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.200.000,00	23.700.000,00	11.576.000,00	48,8	31.12.2026	1,65	5,9	31.12.2026	Grundschild
Summe:	112.859.000,00	130.100.000,00	55.476.000,00	42,6					

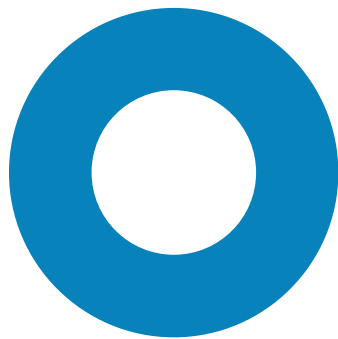
* Die Zwischenfinanzierungen des Eigenkapitals wurden bei der Berechnung von LTV und ICR nicht berücksichtigt

Übersicht der Investments zum 31. Mai 2020

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	68.000.000,00	52%	53.170.000,00	47%	2.943.043,80	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	DE	Handel	38.400.000,00	30%	36.489.000,00	32%	2.225.755,08	HealthCity Germany	15,5%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	DE	Handel	23.700.000,00	18%	23.200.000,00	21%	1.134.240,00	HIT	59,8%
Summe				130.100.000,00		112.859.000,00		6.303.038,88		

Allokation nach Länder*



■ DE 100,00%

Allokation nach Nutzung*



■ Büro 52,27% ■ Handel 47,73%

Allokation nach Länder und Nutzung*



■ DE: Büro 52,27% ■ DE: Handel 47,73%

* 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 31. Mai 2020

Kennzahlen	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	11,47
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%	95,19%	95,19%	0,00%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V.m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			0,96%	4,81%	
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

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	96,15%
Total Expense Rate	
TER	1,90%
Credit Valuation Adjustment	
CVA-Charge in EUR	31.05.2020 n/a

Risikokennzahlen zum 31. Mai 2020

Immobilienpreisrisiko auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Standardabweichung	6,55%
VaR 95 %	10,78%
VaR 99%	15,24%
VaR 99,9%	20,24%
Quantil 5 %	-0,94%
Quantil 1%	-3,08%
Quantil 0,1%	-4,10%

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%, VaR 99% und VaR 99,9%

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 und für 99,9% 3,0902 angesetzt.

Quantil 5%, Quantil 1% und Quantil 0,1%

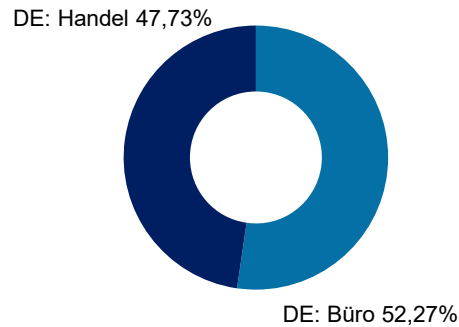
Die Quantile werden auf der Zeitreihe der jährlichen prozentualen Veränderung (Performance) der bereinigten Anteilspreise berechnet. Die Quantilswerte werden erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ausgewiesen.

Risikokennzahlen zum 31. Mai 2020

Immobilienpreisrisiko auf Basis des Benchmarkportfolios für den aktuellen Immobilienbestand (Property Return Modell)³

Jahr	Wertänderung	Total Return
2000	-0,02%	4,71%
2001	-0,45%	4,47%
2002	-1,36%	3,51%
2003	-1,86%	2,96%
2004	-3,14%	1,42%
2005	-3,53%	0,90%
2006	-2,86%	1,61%
2007	1,90%	6,62%
2008	-1,81%	3,08%
2009	-2,85%	2,12%
2010	-1,05%	3,92%
2011	0,12%	5,25%
2012	-0,67%	4,31%
2013	-0,36%	4,71%
2014	0,43%	5,51%
2015	2,86%	7,76%
2016	2,55%	7,38%
2017	4,72%	9,29%
2018	4,76%	8,88%
2019	5,99%	10,07%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	0,17%	4,92%
Standardabweichung	2,79%	2,68%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-4,42%	0,51%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-6,32%	-1,32%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-8,45%	-3,37%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	4,59%	4,41%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	6,49%	6,24%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	8,62%	8,29%
Quantil 5% (emp.)	-3,16%	1,40%
Quantil 1% (emp.)	-3,45%	1,00%
Quantil 0,1% (emp.)	-3,52%	0,91%
Value at Risk 95% (emp.)	3,32%	3,53%
Value at Risk 99% (emp.)	3,62%	3,92%
Value at Risk 99,9% (emp.)	3,69%	4,01%
100% schlechteste Beobachtung	-3,53%	0,90%

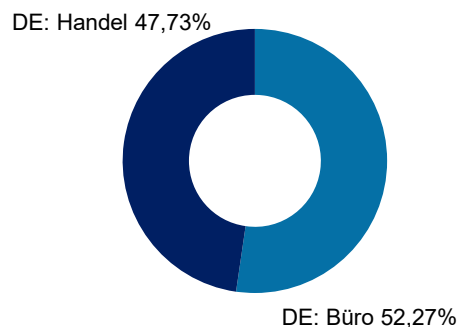
Risikokennzahlen zum 31. Mai 2020

Immobilienpreisrisiko auf Basis des Benchmarkportfolios für den aktuellen Immobilienbestand (Property Return Modell) mit Anpassungsfaktor ³

	in EUR
Fondsvolumen	84.475.742,72
Immobilien-Anlage (Verkehrswerte)	130.100.000,00
Anpassungsfaktor	1,54

Jahr	Wertänderung	Total Return
2000	-0,03%	7,25%
2001	-0,70%	6,88%
2002	-2,09%	5,41%
2003	-2,87%	4,57%
2004	-4,83%	2,19%
2005	-5,43%	1,39%
2006	-4,41%	2,48%
2007	2,92%	10,19%
2008	-2,79%	4,74%
2009	-4,38%	3,26%
2010	-1,62%	6,03%
2011	0,19%	8,08%
2012	-1,04%	6,64%
2013	-0,55%	7,25%
2014	0,65%	8,48%
2015	4,41%	11,95%
2016	3,93%	11,36%
2017	7,27%	14,30%
2018	7,33%	13,68%
2019	9,23%	15,50%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	0,26%	7,58%
Standardabweichung	4,30%	4,13%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-6,81%	0,79%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-9,73%	-2,03%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-13,02%	-5,19%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	7,07%	6,80%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	9,99%	9,61%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	13,28%	12,77%
Quantil 5% (emp.)	-4,86%	2,15%
Quantil 1% (emp.)	-5,32%	1,54%
Quantil 0,1% (emp.)	-5,42%	1,40%
Value at Risk 95% (emp.)	5,12%	5,43%
Value at Risk 99% (emp.)	5,58%	6,04%
Value at Risk 99,9% (emp.)	5,68%	6,18%
100% schlechteste Beobachtung	-5,43%	1,39%

GroMiKV Kennzahlen zum 31. Mai 2020

Liquidität auf Fondsebene

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

	In % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	8,30%	7.013.070,75

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.

(3) Erläuterungen zu den Darstellungen Immobilienpreisrisiko auf Basis des Benchmarkportfolios (Property Return Modell)

Benchmarkportfolio

Auf Basis der Echt-Fonds-Zusammensetzung aus Standort & Nutzungsart der Immobilien wird ein nach Verkehrswerten gewichtetes synthetisches Vergleichsportfolio zusammengestellt. In Kombination mit den Zeitreihen zu Wertänderungsrenditen und Total Return zu Standort und Nutzungsart werden entsprechende Wertänderungs- und Total Return-Zeitreihen des Vergleichsportfolios aufgebaut.

Standardabweichung

Durchschnittliche Streuung bzw. Abw. der Zeitreihenwerte um den Mittelwert.

Value at Risk x%

Wert des (Performance-) Verlustes, der mit einer gegebenen Wahrscheinlichkeit von x% innerhalb eines Jahres nicht überschritten wird.

Quantil x%

Grundgesamtheit ist die (empirisch) beobachtete Menge der Zeitreihen-Werte.

Anpassungsfaktor

Der Anpassungsfaktor entspricht dem Verhältnis zwischen Immobilien-Anlage gemäß unserem Asset Allocation-Tool und dem Fondsvermögen. Mit dem Anpassungsfaktor werden die Zeitreihen entsprechend umgerechnet und daraus die ausgewiesenen Risikokennzahlen 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.