



Finanzreporting zum 30.06.2016

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 entfernt 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 (22.06.16)

Nach den ersten vorläufigen Einschätzungen der Experten und der Versicherungsvertreter wird der Schaden durch die bestehende umfangreiche Gebäude- inkl. Mietausfall- sowie Haftpflichtversicherung abgedeckt. Die Schadenshöhe kann derzeit noch nicht genau benannt werden. Die Mitarbeiter der Hausverwaltung vor Ort sind in ständigem Austausch mit den Mietern. Die eingeschränkte Nutzbarkeit des Büroteils ist bereits wieder gegeben. Die Nutzbarkeit aller Einheiten inklusive der Einzelhandelsflächen ist für den Monat August vorgesehen. Ein detaillierter Terminplan aller Maßnahmen wird zurzeit erstellt. Auf Grund der Komplexität der Schadensbeseitigung bzw. der Wiederherstellung des Objekts Fronhofer Galeria sind jedoch Verzögerungen möglich.

Bewertung Auswirkungen durch das Fondsmanagement

Die Bewertung des Schadens am Objekt Fronhofer Galeria ist noch nicht vollständig abgeschlossen, aber 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 oder auch die Einschaltung weiterer Dienstleister entstehen. Aufgrund der Komplexität des Schadens und der Schadensbehebung ist eine finale Bewertung derzeit noch nicht möglich. Das Fondsmanagement geht aus heutiger Sicht und auf Basis der verfügbaren Bewertungen und Schätzungen 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 wird das Objekt Fronhofer Galeria dann planungsgemäß über eine sanierte Tiefgarage und eine teilweise erneuerte Haustechnik verfügen.

Finanzierung

Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung für die beiden Bestandsobjekte wurde zum 30.06.2016 aus den Fondsmitteln vollständig abgelöst.

Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat Juni von 1.101,75 auf 1.076,46 gesunken.

Der Wasserschaden wirkt sich per 30.06.2016 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, die Verbindlichkeiten sind durch die Tilgung der EK-Zwischenfinanzierung gemindert worden und somit ist auch das Fondsvermögen gestiegen. Allerdings verteilt sich dieses auf wesentlich mehr Zeichner als in den Vormonaten. Bisher lag die Anzahl der Anteile durch die Berücksichtigung der Platzierungsgarantie konstant bei 37.480, nun liegt sie bei 45.209.

Durch die hohen EK-Mittelzuflüsse in der Platzierungsphase ist auch die EK-Vermittlungsprovision gestiegen. Die hieraus resultierenden Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen sind um ca. 900.000 Euro höher als im Vormonat und mindern das Fondsvermögen.

Bilanz zum 30. Juni 2016

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva			
1. Sachanlagen ⁽¹⁾		93.700.000,00	192,54
2. Anschaffungsnebenkosten		4.717.233,17	9,69
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		7.875.480,38	16,18
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.478.315,49		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>88.000,00</u>	1.566.315,49	3,22
5. Sonstige Vermögensgegenstände		31.632,08	0,06
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		10.625,00	0,02
Summe		107.901.286,12	221,73
B. Passiva			
1. Rückstellungen		2.154.218,22	4,43
2. Kredite von Kreditinstituten		43.900.000,00	90,22
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	917.898,95		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.233.214,87</u>	4.151.113,82	8,53
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		9.028.443,64	18,55
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.699,36	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	45.209.000,00		
b) Kapitalrücklage	2.254.100,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-278.936,83		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.185.766,75		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-1.704.118,84</u>	48.665.811,08	100,00
Summe		107.901.286,12	221,73
Fondsvermögen⁽²⁾		48.665.811,08	100,00
Net Asset Value (in EUR)*		1.076,46	
Net Asset Value (in %)		107,65	
Umlaufende Anteile (in Stück)		45.209	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

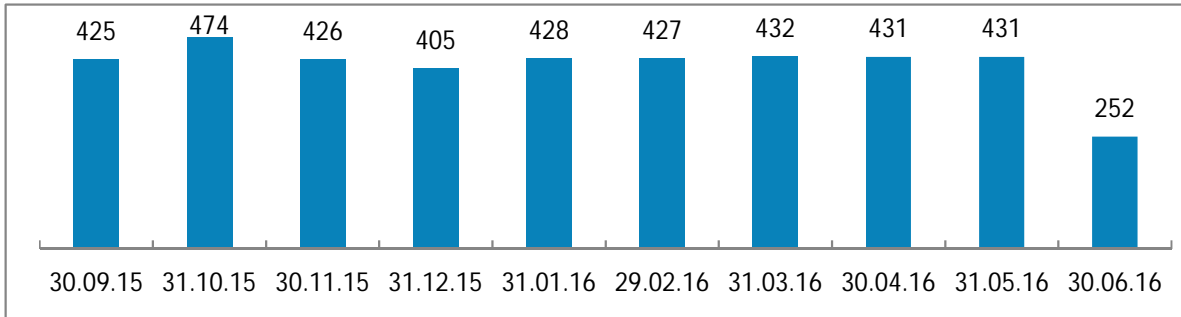
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.384.739,15		49,00
b) sonstige betriebliche Erträge	1.180.092,34		24,25
Summe der Erträge		3.564.831,49	73,25
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	664.865,19		13,66
b) Bewirtschaftungskosten	1.554.311,26		31,94
c) Verwaltungsvergütung	2.979.343,35		61,22
d) Verwahrstellenvergütung	8.583,81		0,18
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	12.726,12		0,26
f) Sonstige Aufwendungen	49.124,15		1,01
Summe der Aufwendungen		5.268.953,88	108,27
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.704.122,39	-35,02
4. Realisiertes Ergebnis der Periode		-1.704.122,39	-35,02
5. Zeitwertänderungen			
a) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungskosten	-278.936,83		-5,73
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		-278.936,83	-5,73
6. Ergebnis der Periode		-1.983.059,22	-40,75

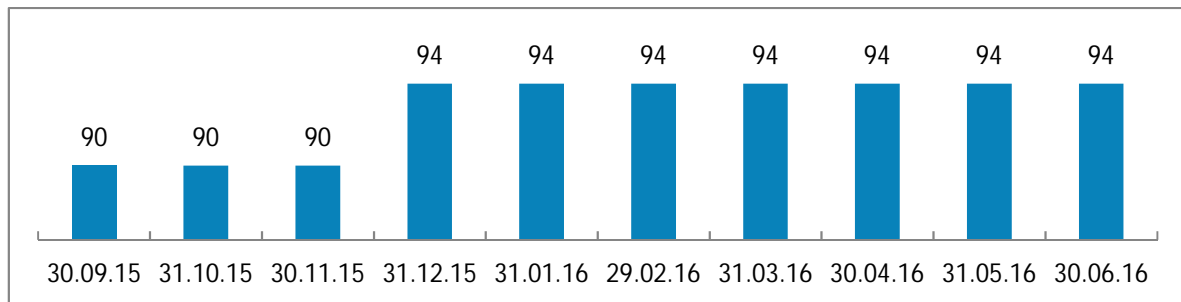
Auswertung Fondsvermögen zum 30. Juni 2016

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

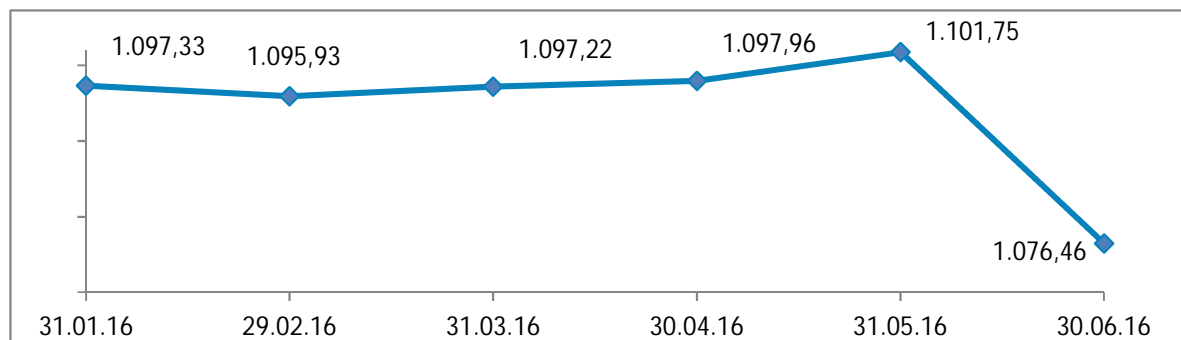
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR *



* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Übersicht der Finanzierungen zum 30. Juni 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
		* 0 EUR	-	30.06.2016	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
		* 0 EUR	-	30.06.2016	2,3137 %	-	30.06.2016	Gesamtschuldnerische Mithaft der Real I.S. Finanz GmbH
		<u>43.900.000 EUR</u>						

* Die Zwischenfinanzierungen des Eigenkapitals wurden zum 30.06.2016 vollständig zurückgeführt

Übersicht der Investments zum 30. Juni 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%
Σ			93.700.000,00		89.659.000,00		5.130.000,00		

Fondskennzahlen zum 30. Juni 2016

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

Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	19,49%

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	94,16%

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

Risikokennzahlen zum 30. Juni 2016

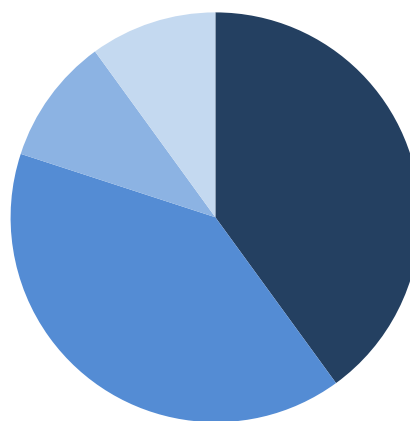
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

b) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,60%	0,98%	1,39%	0,43%	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 30. Juni 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	16,18%	7.875.480,38

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

