



# Finanzreporting zum 30.06.2018

Real I.S. Grundvermögen

# Inhaltsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft | 3     |
| News, Fakten, Hintergründe des Monats      | 4     |
| Nettovermögenswert des Monats              | 5     |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung              | 6     |
| Auswertung Fondsvermögen                   | 7     |
| Übersicht der Finanzierungen               | 8     |
| Übersicht der Investments                  | 9     |
| Fondskennzahlen                            | 10    |
| 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 Assetmanagement<br>Innere Wiener Str. 17<br>81667 München<br>Herr Pawel Sobolewski |
| Geschäftsjahr:                 | 01.01. - 31.12.   |
| Aufledgedatum:                 | 12.01.2015  |

## Wichtige Ereignisse

### Fronhofer Galeria:

Hochwasser in Bad Godesberg am 4. Juni 2016: siehe das Monatsreporting für Dezember 2016 und April 2017.

Per 30.06.2018 ergeben sich keine weiteren neuen Erkenntnisse.

### Vermietungsaktivitäten:

Im Objekt Regerhof, München konnte ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit von 3 Jahren über rund 200 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Die Miete für diese Fläche steigt somit von ca. 14,50 auf 17,50 EUR/m<sup>2</sup>.

### Auswirkungen NAV

Aufgrund der erfolgten Ausschüttung am 30.06.2018 ist der Anteilswert im Monat Juni von 1.133,09 EUR auf 1.098,25 EUR leicht gesunken.

# Bilanz zum 30. Juni 2018

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

|   | EUR               | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>A. Aktiva</b>  |                   |                       |                                    |
| 1. Sachanlagen <sup>(1)</sup>                                     |                   | 121.600.000,00        | 160,47                             |
| 2. Anschaffungsnebenkosten  |                   | 5.091.116,61          | 6,72                               |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente                             |                   |                       |                                    |
| täglich verfügbare Bankguthaben                                   |                   | 5.349.423,26          | 7,06                               |
| 4. Forderungen  |                   |                       |                                    |
| Forderungen aus der Bewirtschaftung                               |                   | 2.922.410,08          | 3,86                               |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände                                  |                   | 1.846.341,71          | 2,44                               |
| 6. Aktive Rechnungsabgrenzung                                     |                   | 91.041,69             | 0,12                               |
| <b>Summe</b>  |                   | <b>136.900.333,35</b> | <b>180,67</b>                      |
| <b>B. Passiva</b>   |                   |                       |                                    |
| 1. Rückstellungen   |                   | 1.420.253,26          | 1,87                               |
| 2. Kredite  |                   |                       |                                    |
| von Kreditinstituten  |                   | 55.476.000,00         | 73,22                              |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen               |                   |                       |                                    |
| a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern                          | 260.920,12        |                       |                                    |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen                         | <u>913.341,51</u> | 1.174.261,63          | 1,55                               |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                                     |                   |                       |                                    |
| andere  |                   | 2.985.991,31          | 3,94                               |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung                                    |                   | 64.491,28             | 0,09                               |
| 6. Eigenkapital   |                   |                       |                                    |
| a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital                       | 69.000.000,00     |                       |                                    |
| b) Kapitalrücklage  | 3.440.250,00      |                       |                                    |
| c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung        | -364.926,39       |                       |                                    |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag                                   | 2.715.505,76      |                       |                                    |
| e) Realisiertes Ergebnis der Periode                              | <u>988.506,50</u> | 75.779.335,87         | 100,00                             |
| <b>Summe</b>  |                   | <b>136.900.333,35</b> | <b>180,67</b>                      |
| <b>Fondsvermögen<sup>(2)</sup></b>                                |                   | <b>75.779.335,87</b>  | <b>100,00</b>                      |
| (inkl. Kapitalrücklage)   |                   |                       |                                    |
| Net Asset Value ( in EUR )*                                       |                   | 1.098,25              |                                    |
| Net Asset Value ( in % )  |                   | 109,83                |                                    |
| Umlaufende Anteile ( in Stück )                                   |                   | 69.000                |                                    |
| * ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 |                   |                       |                                    |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018

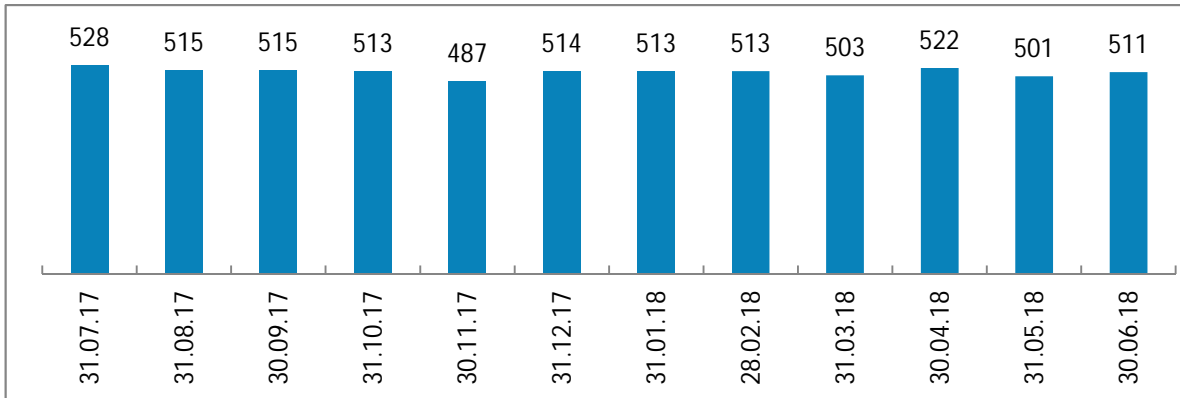
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

|  | EUR          | EUR          | EUR<br>je Anteil |
|--|--------------|--------------|------------------|
| <b>1. Erträge</b>                                    |              |              |                  |
| a) Erträge aus Sachwerten                            | 3.063.105,46 |              | 44,39            |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                     | 825.730,73   |              | 11,97            |
| Summe der Erträge                                    |              | 3.888.836,19 | 56,36            |
| <b>2. Aufwendungen</b>                               |              |              |                  |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen                        | 456.318,11   |              | 6,61             |
| b) Bewirtschaftungskosten                            | 1.701.321,30 |              | 24,66            |
| c) Verwaltungsvergütung                              | 627.016,40   |              | 9,09             |
| d) Verwahrstellenvergütung                           | 14.607,01    |              | 0,21             |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten             | 9.168,09     |              | 0,13             |
| f) Sonstige Aufwendungen                             | 91.898,78    |              | 1,33             |
| Summe der Aufwendungen                               |              | 2.900.329,69 | 42,03            |
| <b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>                   |              | 988.506,50   | 14,33            |
| <b>4. Realisiertes Ergebnis der Periode</b>          |              | 988.506,50   | 14,33            |
| <b>5. Zeitwertänderungen</b>                         |              |              |                  |
| a) Erträge aus Neubewertung                          | 0,00         |              | 0,00             |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten            | -364.926,39  |              | -5,29            |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode |              | -364.926,39  | -5,29            |
| <b>6. Ergebnis der Periode</b>                       |              | 623.580,11   | 9,04             |

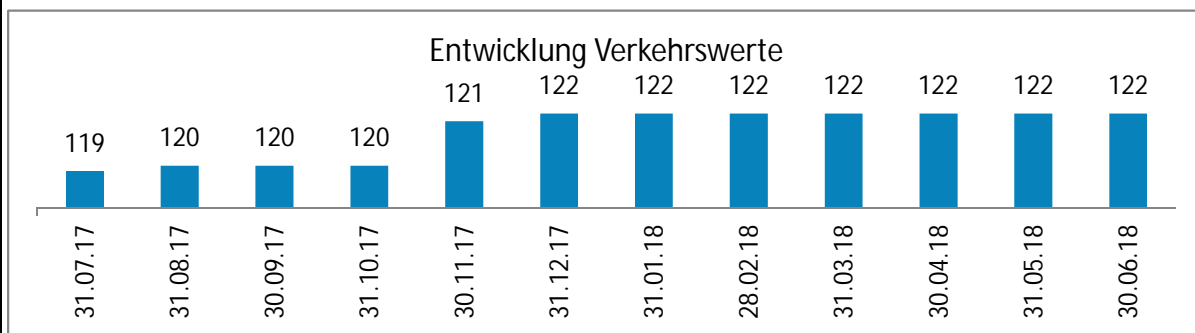
# Auswertung Fondsvermögen zum 30. Juni 2018

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

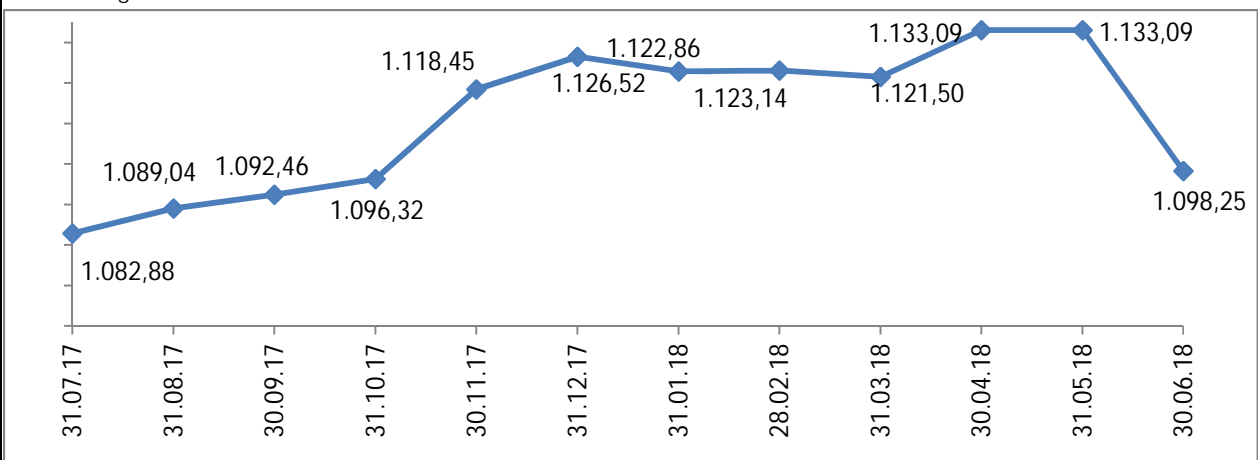
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR \*



# Übersicht der Finanzierungen zum 30. Juni 2018

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           | 59.700.000 EUR         | 26.000.000 EUR        | 43,5511 % | 31.12.2024  | 1,6935 %              | 6,31 | 31.12.2024   | Grundschild |
| Fronhofer Galeria, Bonn    | 38.500.000 EUR         | 17.900.000 EUR        | 46,4935 % | 30.12.2024  | 1,5700 %              | 8,36 | 30.12.2024   | Grundschild |
| Fachmarktzentrum, Parsdorf | 23.400.000 EUR         | 11.576.000 EUR        | 49,4701 % | 31.12.2026  | 1,6500 %              | 5,94 | 31.12.2026   | Grundschild |
|                            |                        | <u>55.476.000 EUR</u> |           |             |                       |      |              |             |



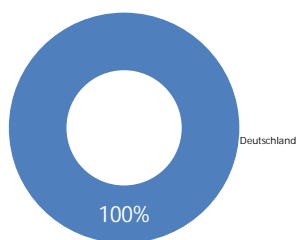
# Übersicht der Investments zum 30. Juni 2018

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

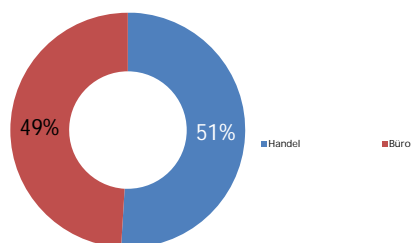
## Aufstellung der direkten Investments

| Immobilie         | Standort             | Land        | Nutzungsart | Verkehrswert EUR      | Anteil am Immobilienvermögen | Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR | Anteil am Immobilienvermögen | Jahresnettosollmiete EUR | Hauptmieter        | Anteil Hauptmieter am Mietertrag |
|-------------------|----------------------|-------------|-------------|-----------------------|------------------------------|--|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Regerhof          | München              | Deutschland | Büro        | 59.700.000,00         | 49%                          | 53.170.000,00                            | 47%                          | 2.780.000,00             | LH München         | 20,2%                            |
| Fronhofer Galeria | Bonn - Bad Godesberg | Deutschland | Handel      | 38.500.000,00         | 32%                          | 36.489.000,00                            | 32%                          | 2.350.000,00             | HealthCity Germany | 15,5%                            |
| Fachmarktzentrum  | Parsdorf             | Deutschland | Handel      | 23.400.000,00         | 19%                          | 23.200.000,00                            | 21%                          | 1.134.339,96             | HIT                | 59,8%                            |
|                   |                      |             |             |                       |                              |  |                              |                          |                    |                                  |
| <b>Σ</b>          |                      |             |             | <b>121.600.000,00</b> |                              | <b>112.859.000,00</b>                    |                              | <b>6.264.339,96</b>      |                    |                                  |

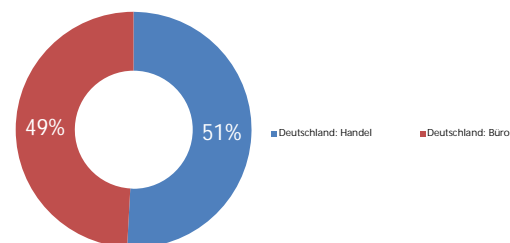
Allokation nach Länder\*



Allokation nach Nutzung\*



Allokation nach Länder und Nutzung\*



\* 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 30. Juni 2018

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

### Liquiditätsquote

|                  | in % d. Fondsvermögens |
|------------------|------------------------|
| Liquiditätsquote | 13,47%                 |

### 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%                  |

\* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

## Fondskennzahlen zum 30. Juni 2018

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

### Solvabilitätskoeffizient

|                          | in % d. Fondsvermögens |
|--------------------------|------------------------|
| Solvabilitätskoeffizient | 96,87%                 |

### 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%        | 96,09%                                   | 96,09%                                   | 0,00%                             |
| Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V. m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]          |                 |              | 0,78%                                    | 3,91%                                    |                                   |
| 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.

### Credit Valuation Adjustment (CVA-Charge)

|            |            |     |  |
|------------|------------|-----|--|
| CVA-Charge | 30.06.2018 | n/a |  |
|------------|------------|-----|--|

# Risikokennzahlen zum 30. Juni 2018

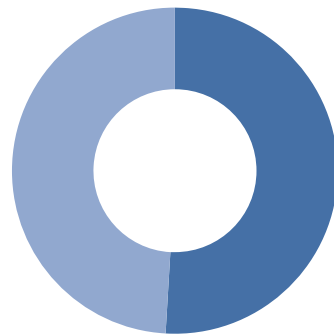
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

## a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

| Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015 | Standardabweichung | VaR 95 % | VaR 99% | Quantil 5 % | Quantil 1% |
|-------------------------------------|--------------------|----------|---------|-------------|------------|
|                                     | 0,31%              | 0,51%    | 0,72%   | -0,21%      | -3,12%     |

## b) Auf Basis des Benchmarkportfolios aus historischen Daten für den aktuellen Immobilienbestand

| Jahr | Wertänderung | Total Return | Portfoliozusammensetzung | Anteil in % |
|------|--------------|--------------|--------------------------|-------------|
| 1999 | -0,36%       | 4,85%        | Deutschland: Handel      | 51%         |
| 2000 | -0,32%       | 4,70%        | Deutschland: Büro        | 49%         |
| 2001 | -0,52%       | 4,64%        |                          |             |
| 2002 | -1,76%       | 3,39%        |                          |             |
| 2003 | -1,77%       | 3,18%        |                          |             |
| 2004 | -3,20%       | 1,57%        |                          |             |
| 2005 | -3,33%       | 1,40%        |                          |             |
| 2006 | -2,78%       | 1,98%        |                          |             |
| 2007 | 0,19%        | 5,16%        |                          |             |
| 2008 | -2,07%       | 3,04%        |                          |             |
| 2009 | -3,00%       | 2,16%        |                          |             |
| 2010 | -0,92%       | 4,32%        |                          |             |
| 2011 | -0,09%       | 5,21%        |                          |             |
| 2012 | -0,70%       | 4,51%        |                          |             |
| 2013 | -0,26%       | 4,95%        |                          |             |
| 2014 | 0,56%        | 5,77%        |                          |             |
| 2015 | 2,71%        | 7,73%        |                          |             |
| 2016 | 2,96%        | 7,72%        |                          |             |
| 2017 | 5,94%        | 9,91%        |                          |             |



■ Deutschland: Handel ■ Deutschland: Büro

|   | Werte auf Jahresbasis | Wertänderung | Total Return |
|---|-----------------------|--------------|--------------|
| Arithmetisches Mittel*  |                       | -0,46%       | 4,54%        |
| Geometrisches Mittel*   |                       | -0,48%       | 4,51%        |
| Standardabweichung  |                       | 2,27%        | 2,15%        |
| Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)                            |                       | 4,20%        | -0,99%       |
| Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)                            |                       | 5,75%        | 0,48%        |
| VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)                               |                       | 3,74%        | 3,54%        |
| VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)                               |                       | 5,29%        | 5,01%        |
| Quantil 5 %   |                       | -3,21%       | 1,55%        |
| Quantil 1 %   |                       | -3,30%       | 1,43%        |
| Quantil 5 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool** |                       | -5,33%       | 2,58%        |
| Quantil 1 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool** |                       | -5,49%       | 2,38%        |
| VaR 95 % rel.   |                       | 2,75%        | 2,98%        |
| VaR 99 % rel.   |                       | 2,84%        | 3,11%        |

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:  $\text{Quantal 5 \%} / (1 - \text{"FK-Quote analog Asset Allokation Tool"})$

## GroMiKV Kennzahlen zum 30. Juni 2018

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                      | 7,06%                  | 5.349.423,26 |

## 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)

