



Finanzreporting zum 31.07.2016

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:

Hochwasser in Bad Godesberg am 4. Juni 2016

Zusammenfassung

- Wasserschaden im Objekt Fronhofer Galeria führte zum Betriebsausfall
- Büromieter haben Betrieb wieder aufgenommen, sukzessive bis Anfang September sollen alle Handelsflächen wieder für Mieter verfügbar sein, Lagerflächen und Tiefgarage voraussichtlich bis Ende Oktober
- Schadensersatzforderung von Mietern aus Sicht der Fondsgeschäftsführung unberechtigt
- Für das Objekt besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz
- Fondsperformance: Aus heutiger Sicht unwesentliche Auswirkung
- Wiedereröffnung im September geplant

Ausgangslage

Am 04.06.2016 ist der Bad Godesberger Bach über die Ufer getreten. Auslöser war ein ungewöhnlich heftiger Starkregen und der für so ein außergewöhnliches Ereignis nicht ausreichend dimensionierte Bacheinlauf der Stadt. 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 wurde beschädigt und teilweise zerstört, die notwendige Versorgung des Gebäudes/Centers mit Strom, Wasser, etc. wurde unterbrochen. Der Schaden führte zum Betriebsausfall sowohl für die Handels- als auch die Büromieter.

Aktueller Sachstand

Die Vertreter des Assetmanagements der Real I.S. haben in Abstimmung mit der Versicherung ein Projektmanagement vor Ort beauftragt, das die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen der einzelnen Gewerke koordiniert. Die Büroflächen in den Obergeschossen konnten bereits am 20.06.2016 den Mietern wieder zur eingeschränkten Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Zwischenzeitlich haben die Büromieter den Betrieb wieder aufgenommen.

Die überfluteten Flächen des Einkaufszentrums wurden freigeräumt, beschädigtes Baumaterial entsorgt und die Räumlichkeiten werden noch getrocknet. Insbesondere aufgrund von Lieferfristen für einzelne Geräte der Haustechnik und der Komplexität der Baumaßnahmen ist eine Wiederherstellung nur schrittweise möglich. Mitte August sollen nach gegenwärtigem Stand die Mietflächen von einigen Ladenmietern im EG und 1. OG sowie dem Fitnessstudio im 2. OG übergeben werden. Voraussichtlich Anfang September sollten dann auch die übrigen Handelsflächen übergeben werden können. Die Tiefgarage und die Lager- und Technikflächen im UG sind am stärksten betroffen. Da hier u. a. eine größere Zahl von technischen Anlagen wie z. B. Schaltschränke, Parkplatztechnik usw. und auch bauliche Elemente ausgetauscht werden müssen, werden diese Bereiche voraussichtlich Ende Oktober erst wieder voll nutzbar sein.

Das Centermanagement ist in ständigem Kontakt mit den betroffenen Mietern. Es wird seitens der Fondsgesellschaft mit Hochdruck an der Schadensbehebung gearbeitet.

News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

Der aufgrund der Komplexität unumgängliche Zeitbedarf für eine vollständige Wiederherstellung des Objekts Fronhofer Galeria wird allerdings nicht von allen Mietern nachvollzogen. Einige Mieter haben deshalb auch schon Schadensersatzansprüche, insbesondere auch wegen Umsatzausfall, angemeldet und zudem Verzug bei der Schadensbehebung behauptet. Von zwei Mietern wurde die Kündigung des Mietvertrages angekündigt, falls ihre Mietflächen nicht zeitnah wieder zur Verfügung stehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Mieter ähnliche Forderungen stellen bzw. eine Kündigung aussprechen.

Bewertung Auswirkungen durch das Fondsmanagement

Aus Sicht der Fondsgeschäftsführung sind solche behaupteten Schadensersatzansprüche nicht berechtigt.

Die Fondsgesellschaft hat einen beratenden Ingenieur für Wasserbau und Wasserwirtschaft beauftragt zu untersuchen, ob ein vorbeugender Hochwasserschutz erforderlich gewesen wäre, um zum Teil geäußerten Vorwürfen und hieraus abgeleiteten Schadensersatzansprüchen aus der Mieterschaft begegnen zu können. Er bestätigte die Einschätzung der Fondsgeschäftsführung, dass dieses außergewöhnliche Starkregenereignis nicht vorhersehbar war und ein vorbeugender Hochwasserschutz bislang nicht geboten war. Ob und in welchem Umfang künftige Maßnahmen erforderlich oder sinnvoll sind, wird derzeit mit der Stadtverwaltung und Hochwasserschutzexperten erörtert.

Für den eingetretenen Schaden besteht für das Gebäude eine Sachversicherung inklusive Mietausfallversicherung. Aufgrund dieses Vertrages ist die Versicherung grundsätzlich verpflichtet, Entschädigung für die am Gebäude eingetretenen Schäden und den aufgrund des Schadensfalls eintretenden Mietausfall zu leisten.

Das Fondsmanagement geht aus heutiger Sicht und auf Basis der verfügbaren Bewertungen und Schätzungen nach wie vor davon aus, dass sich der Schaden nicht wesentlich auf die zukünftige Fondsperformance auswirken sollte. Aufgrund der Komplexität des Schadens und der erforderlichen Arbeiten und Abstimmungen mit der Versicherung für eine Schadensbehebung wird aber eine abschließende Bewertung erst nach Wiedereröffnung und finaler Abrechnung mit der Versicherung möglich sein.

Die Wiedereröffnung der Fronhofer Galeria ist für September geplant.

Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat Juli von 1.076,46 auf 1.064,36 gesunken.

Der Wasserschaden wirkt sich per 31.07.2016 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. Allerdings verteilt sich das Fondsvermögen auf mehr Zeichner als in den Vormonaten. Ursprünglich lag die Anzahl der Anteile durch die Berücksichtigung der Platzierungsgarantie konstant bei 37.480, nun liegt sie bei 54.925.

Durch die hohen EK-Mittelzuflüsse in der Platzierungsphase ist auch die EK-Vermittlungsprovision gestiegen. Die hieraus resultierenden Aufwendungen sind um ca. 290.000 Euro höher als im Vormonat und mindern das Fondsvermögen.

Bilanz zum 31. Juli 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	160,28
2. Anschaffungsnebenkosten		4.670.743,56	7,99
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		11.406.645,17	19,51
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.276.572,58		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>116.000,00</u>	1.392.572,58	2,38
5. Sonstige Vermögensgegenstände		48.743,71	0,08
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		10.416,67	0,02
Summe		111.229.121,69	190,28
B. Passiva			
1. Rückstellungen		1.983.142,18	3,39
2. Kredite von Kreditinstituten		43.900.000,00	75,10
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	917.898,95		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.220.203,41</u>	4.138.102,36	7,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		2.746.124,73	4,70
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.699,36	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	54.925.000,00		
b) Kapitalrücklage	2.738.500,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-325.426,44		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.185.766,75		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-2.063.787,25</u>	58.460.053,06	100,00
Summe		111.229.121,69	190,28
Fondsvermögen⁽²⁾		58.460.053,06	100,00
Net Asset Value (in EUR)*		1.064,36	
Net Asset Value (in %)		106,44	
Umlaufende Anteile (in Stück)		54.925	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

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

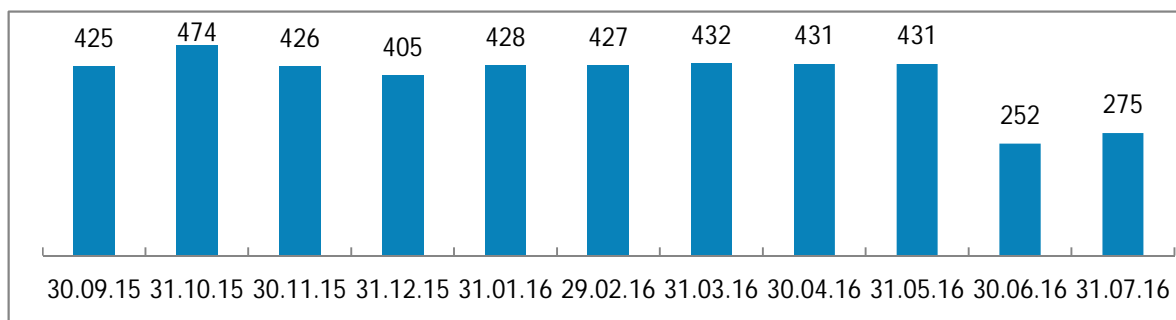
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.624.953,76		44,90
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3,55		0,00
c) sonstige betriebliche Erträge	1.568.852,10		26,84
Summe der Erträge		4.193.809,41	71,74
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	725.602,63		12,41
b) Bewirtschaftungskosten	1.631.294,97		27,90
c) Verwaltungsvergütung	3.822.961,70		65,39
d) Verwahrstellenvergütung	6.509,03		0,11
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	14.847,14		0,25
f) Sonstige Aufwendungen	56.381,19		0,96
Summe der Aufwendungen		6.257.596,66	107,04
3. Ordentlicher Nettoertrag		-2.063.787,25	-35,30
4. Realisiertes Ergebnis der Periode		-2.063.787,25	-35,30
5. Zeitwertänderungen			
a) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungskosten	-325.426,44		-5,57
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		-325.426,44	-5,57
6. Ergebnis der Periode		-2.389.213,69	-40,87

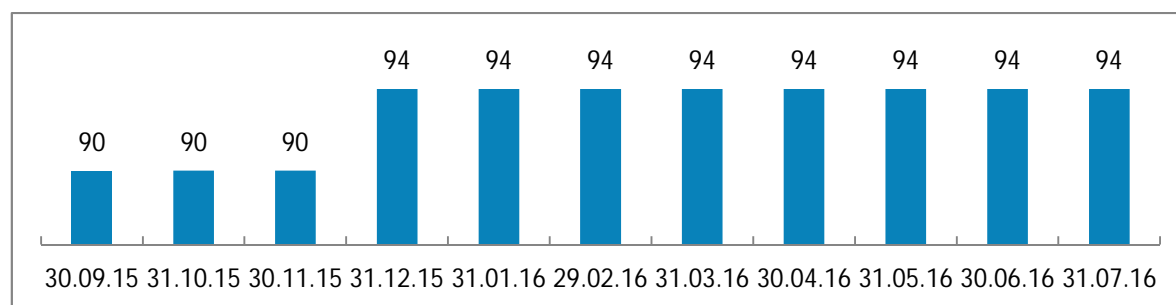
Auswertung Fondsvermögen zum 31. Juli 2016

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

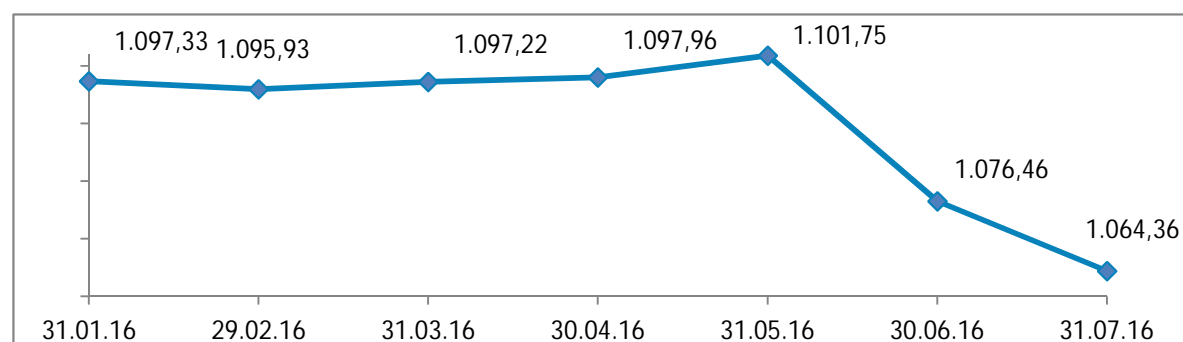
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



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. Juli 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
Fronhofer Galeria, Bonn	36.700.000 EUR	17.900.000 EUR	48,7738 %	30.12.2024	1,5700 %	8,36	30.12.2024	Grundschild
		<u>43.900.000 EUR</u>						

Übersicht der Investments zum 31. Juli 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 31. Juli 2016

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

Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	22,00%

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	91,80%

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

Risikokennzahlen zum 31. Juli 2016

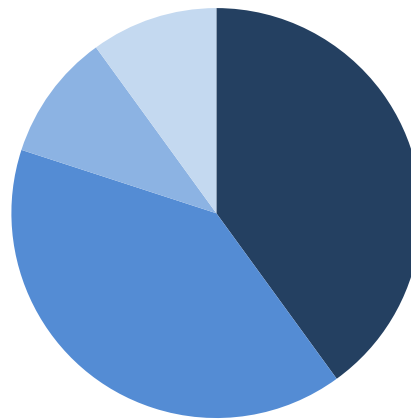
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

b) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,57%	0,93%	1,32%	0,44%	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 31. Juli 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	19,51%	11.406.645,17

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

