

Finanzreporting

Real I.S. Grundvermögen

Stichtag: 31.01.2025

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
CRR II - Kennzahlen.....	11
Immobilienpreisrisiko.....	12
GroMiKV Kennzahlen.....	15
Fußnoten.....	16
Impressum.....	17

Eckdaten

Fondstammdaten

Stichtag	31.01.2025
Geschäftsjahresende am	31.12.2025
Fondsaufgabe am	12.01.2015
KVG	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Fondsmanager	Herr Marco Schulz
WKN:	A117NG
ISIN:	DE000A117NG2
Kennung Reuters:	A117NGX.DX
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Fondskennzahlen

Abgerufenes Eigenkapital	69.000.000,00 EUR
Bruttofondsvermögen	142.187.834,90 EUR
Nettofondsvermögen	83.779.547,00 EUR
Umlaufende Anteile	69.000 Stück
Anteilwert	1.214,20 EUR

News, Fakten, Hintergründe zum 31.01.2025

Allgemeines:

Erneute Zinssenkung in Europa im Januar 2025; Federal Reserve lässt Zinsen unverändert

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat auf der Sitzung am 30. Januar 2025 den Leitzins um weitere 0,25 Prozentpunkte auf 2,75 % gesenkt. Bei dem Leitzins handelt es sich um den Einlagensatz, zu dem Geschäftsbanken überschüssige Liquidität bei der EZB kurzfristig parken können. Auch der Zinssatz des Hauptrefinanzierungsgeschäfts, zu dem sich Banken Geld bei der Notenbank leihen können, wurde um weitere 0,25 Prozentpunkte auf 2,90 % herabgesetzt. Damit hat die EZB zum fünften Mal die Zinsen gesenkt. Im Dezember lag die Inflation im Euroraum bei +2,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat.

Die US-Notenbank Federal Reserve hat auf der Sitzung am 29. Januar 2025 die Leitzinsen unverändert gelassen. Damit bleiben die Leitzinsen in den USA in einer Bandbreite von 4,25 % bis 4,50 %. Im Dezember hat sich die Inflationsrate weiter vom Zielwert der Federal Reserve entfernt. Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind im Vergleich zum Vorjahresmonat um +2,9 % gestiegen.

Die Inflationsraten sind sowohl im Euroraum als auch in den USA in den letzten Monaten leicht angestiegen. Laut ifo Institut wird erwartet, dass die Inflation im Jahr 2025 leicht über den Inflationszielen der Zentralbanken verharrt. Die Kapitalmarktzinsen sind dennoch wieder deutlich unter die Höchststände in der zweiten Jahreshälfte 2023 gefallen. In diesem Zusammenhang beobachten die großen Maklerhäuser, nach einer zwei Jahre währenden Schwächephase des deutschen Immobilieninvestmentmarktes, verstärkte Aktivität in Form von Verkaufsprozessen. Auf dem neuen Preisniveau kehren auch wieder zunehmend internationale Investoren zurück. Dennoch wird aktuell noch nicht mit einer signifikanten Belebung des Transaktionsmarktes gerechnet.

Vermietung

Fronhofer Galerie:

Der Bestandsmieter Iqvia hat sich im Objekt verkleinert und ist auf eine 211 m² große Teilfläche der ehemaligen Railwatch-Fläche gezogen. Der Mietvertrag für diese Fläche läuft über 3 Jahre und begann bereits im Oktober 2024. Die ehemalige Fläche von Iqvia wurde zum Ende des Jahres vom Mieter geräumt.

Für den restlichen Teil der ehemaligen Railwatch-Fläche konnte ebenfalls ein neuer Mietvertrag geschlossen werden. Über die Fläche von rund 540 m² konnte mit der Zahnärztin Ellen ein Vertrag über 25 Jahre endverhandelt werden. Der Bauantrag wurde bereits gestellt, es ist geplant, dass die Eröffnung im 3. Quartal 2025 erfolgen wird.

Auswirkungen Anteilwert

Die Veränderung des Anteilswertes zum 31.01.2025 gegenüber dem Vormonat um 18,62 EUR/Anteil ist dem Jahreswechsel geschuldet. Während beim Dezember-Reporting noch die Werte für die umlagefähigen und nicht-umlagefähigen Aufwendungen laut vorläufigen Betriebskostenabrechnungen genutzt werden, sind im Januar-Reporting bereits die tatsächlichen Aufwendungen und Rückstellungen analog zum Jahresabschluss enthalten.

Stichtag	Anteilwert
31.12.2024	1.232,82 EUR
31.01.2025	1.214,20 EUR
Veränderung	-18,62 EUR

Bilanz zum 31. Januar 2025

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva		
1. Sachanlagen ⁽¹⁾	134.400.000,00	160,43
2. Anschaffungsnebenkosten	357.436,42	0,43
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	4.937.480,63	5,89
4. Forderungen	308.883,31	0,37
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.845.029,26	2,20
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	339.005,28	0,40
Summe	142.187.834,90	169,72
B. Passiva		
1. Rückstellungen	1.041.673,97	1,25
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	66,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.426,77	0,03
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.866.187,16	2,23
5. Eigenkapital	83.779.547,00	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	-14.331,58	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	11.179.497,88	
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	174.130,70	
Summe	142.187.834,90	169,72
Fondsvermögen⁽²⁾ inkl. Kapitalrücklage	83.779.547,00	100,00
Net Asset Value (in EUR)*	1.214,20	
Net Asset Value (in %)	121,42	
Umlaufende Anteil (in Stück)	69.000	

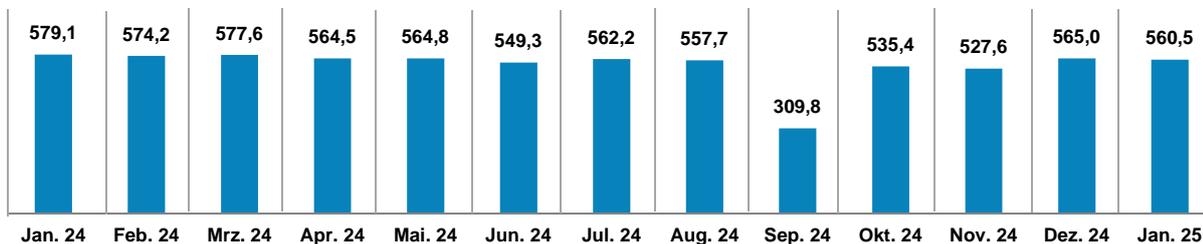
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis zum 31. Januar 2025

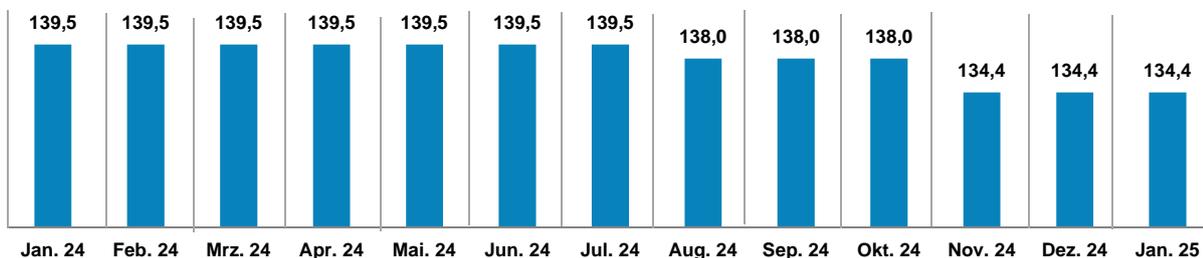
	In EUR	In EUR je Anteil
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	568.442,90	8,23
b) Zinsen und ähnliche Erträge	2.219,91	0,04
c) Sonstige betriebliche Erträge	138.483,72	2,01
Summe der Erträge	709.146,53	10,28
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	134.680,25	1,95
b) Bewirtschaftungskosten	271.456,11	3,93
c) Verwaltungsvergütung	103.125,13	1,49
d) Verwahrstellenvergütung	2.677,52	0,04
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.231,81	0,02
f) Sonstige Aufwendungen	21.845,01	0,32
Summe der Aufwendungen	535.015,83	7,75
3. Ordentlicher Nettoertrag	174.130,70	2,53
4. Realisiertes Ergebnis der Periode	174.130,70	2,53
5. Zeitwertänderungen		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-14.331,58	-0,21
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode	-14.331,58	-0,21
6. Ergebnis der Periode	159.799,12	2,31

Auswertung Fondsvermögen zum 31. Januar 2025

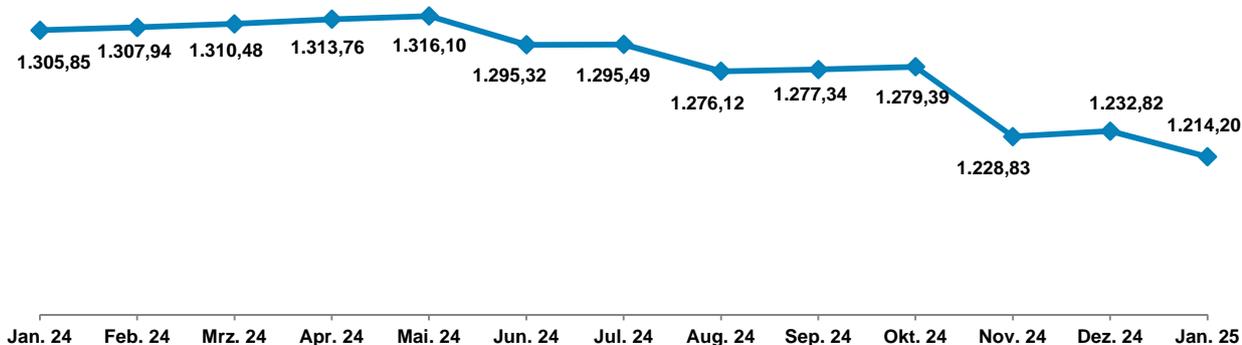
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR der vergangenen 12 Monate



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. Januar 2025

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (EUR)	aktueller Verkehrswert (EUR)	Darlehensbetrag (EUR)	LTV (%)	Zinsbindung	Zinssatz (%)	ICR (%)	Laufzeit	Besicherung
Regerhof, München	53.170.000,00	74.500.000,00	26.000.000,00	34,9	29.12.2028	3,23	7,5	29.12.2028	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	36.228.079,88	36.100.000,00	17.900.000,00	49,6	30.12.2026	3,26	7,9	30.12.2026	Grundschild
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.200.000,00	23.800.000,00	11.576.000,00	48,6	31.12.2026	1,65	6,4	31.12.2026	Grundschild
Summe:	112.598.079,88	134.400.000,00	55.476.000,00	41,3					

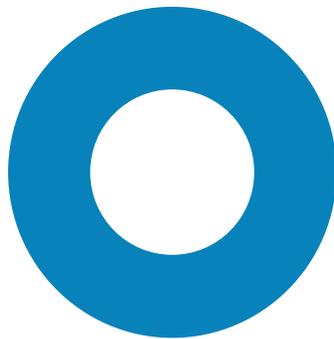
* Die Zwischenfinanzierungen des Eigenkapitals wurden bei der Berechnung von LTV und ICR nicht berücksichtigt

Übersicht der Investments zum 31. Januar 2025

Aufstellung der direkten Investments

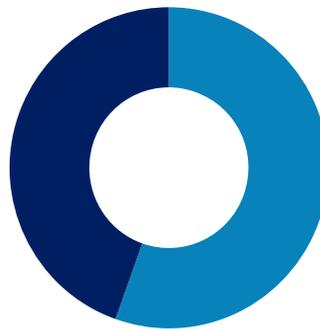
Immobilie	Standort	Land	Nutzungsart	VKW (EUR)	Anteil am Immobilienvermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten (EUR)	Anteil am Immobilienvermögen	Jahresnettosollmiete (EUR)	Hauptmieter	Anteil Hauptmieter am Mietertrag
Regerhof	München	DE	Büro	74.500.000,00	55%	53.170.000,00	47%	3.310.568,00	Landeshauptstadt München	19,9%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	DE	Handel	36.100.000,00	27%	36.228.079,88	32%	2.223.038,00	BH Fitness & Marketing GmbH	18,9%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	DE	Handel	23.800.000,00	18%	23.200.000,00	21%	1.214.603,00	HIT	60,1%
Summe				134.400.000,00		112.598.079,88		6.748.209,00		

Allokation nach Länder*



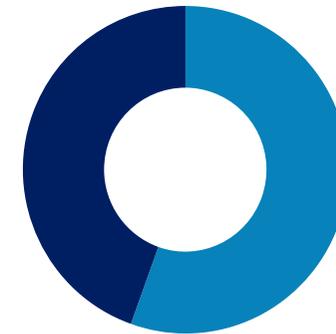
■ DE 100,00%

Allokation nach Nutzung*



■ Büro 55,43% ■ Handel 44,57%

Allokation nach Länder und Nutzung*



■ DE: Büro 55,43% ■ DE: Handel 44,57%

* 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. Januar 2025

Kennzahlen	in % d. Fondsvermögens
TER	1,83
Liquiditätsquote	8,87
Fremdwährungsquote	0,00
Immobilien Gewinn *	0,00
Aktien Gewinn *	0,00
Zwischengewinn *	0,00

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

CRR II - Kennzahlen zum 31. Januar 2025

KSA-Risikogewichte nach Ländern für die Berechnung des antizyklischen Kapitalpuffers (CCB) nach §10d KWG in Verbindung mit §64r KWG

Länderaufteilung	Anwendungsdatum	CCyB Risikogewicht rates * je Land an FV (RWA Ansatz)	Risikogewicht je Land an FV (EaD Ansatz)	Antizyklischer Risikopuffer (ARP)	
Deutschland (DE)	01.04.2020	0,75%	163,82%	163,82 %	0,0%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V.m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			1,19%	5,89%	

*) https://www.esrb.europa.eu/national_policy/ccb/all_rates/html/index.en.html

KSA-Risikogewicht (= Solvabilitätskennziffer)

KSA-Risikogewicht gem. CRR II	165,00 %
-------------------------------	----------

Das KSA Risikogewicht gem. CRR II wurde nach dem Transparenzansatz (Artikel 132 c Abs. 1 CRR) in Verbindung mit dem Alternativen Ansatz (Artikel 132 Abs. 7 CRR) ermittelt. Hierbei wird die „Hebelung“ aufgrund der Kreditaufnahme des Fonds berücksichtigt.

Die detaillierte Berechnung zum KSA-Risikogewicht gem. CRR II steht im Login auf der Webseite der Real I.S. über ein gesondertes Excel-Tool (CRR II Reporting) zur Verfügung.

Eigenkapitalposition von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR

In dem Sondervermögen sind keine Eigenkapitalpositionen von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR enthalten.

Credit Valuation Adjustment

CVA-Charge in EUR	n/a
-------------------	-----

Immobilienpreisrisiko zum 31. Januar 2025

Immobilienpreisrisiko auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Standardabweichung	6,78%
VaR 95 %	11,15%
VaR 99%	15,77%
VaR 99,9%	20,95%
Quantil 5 %	-0,63%
Quantil 1%	-2,44%
Quantil 0,1%	-4,03%

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%

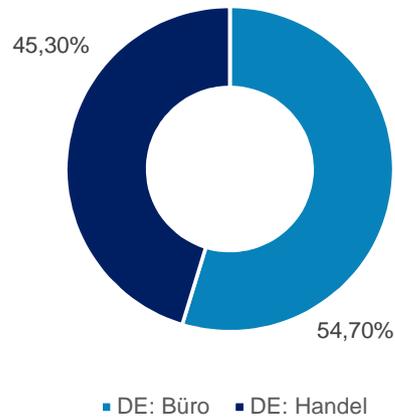
Die Quantile werden auf der Zeitreihe der jährlichen prozentualen Veränderung (Performance) der bereinigten Anteilspreise berechnet. Die Quantilswerte werden erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ausgewiesen.

Immobilienpreisrisiko zum 31. Januar 2025

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

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,40%	4,52%
2002	-1,33%	3,55%
2003	-1,86%	2,96%
2004	-3,17%	1,39%
2005	-3,60%	0,81%
2006	-2,99%	1,47%
2007	1,80%	6,51%
2008	-1,82%	3,06%
2009	-2,88%	2,06%
2010	-1,09%	3,88%
2011	0,08%	5,19%
2012	-0,72%	4,25%
2013	-0,33%	4,71%
2014	0,36%	5,42%
2015	2,81%	7,69%
2016	2,54%	7,35%
2017	4,83%	9,31%
2018	4,95%	9,05%
2019	5,89%	10,09%
2020	1,34%	5,08%
2021	4,50%	8,05%
2022	-0,95%	2,34%
2023	-9,26%	-6,01%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	-0,06%	4,47%
Standardabweichung	3,44%	3,51%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-5,71%	-1,31%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-8,05%	-3,70%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-10,67%	-6,38%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	5,65%	5,77%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	7,99%	8,16%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	10,62%	10,85%
Quantil 5% (emp.)	-3,56%	0,87%
Quantil 1% (emp.)	-8,01%	-4,51%
Quantil 0,1% (emp.)	-9,14%	-5,86%
Value at Risk 95% (emp.)	3,50%	3,60%
Value at Risk 99% (emp.)	7,96%	8,97%
Value at Risk 99,9% (emp.)	9,08%	10,32%
100% schlechteste Beobachtung	-9,26%	-6,01%

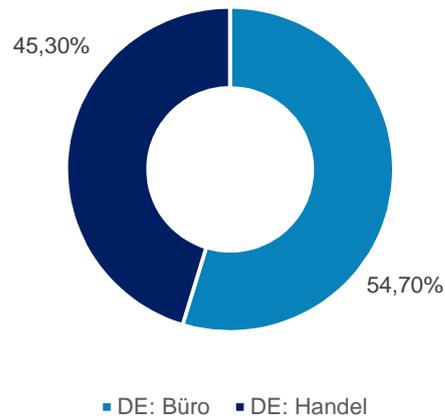
Immobilienpreisrisiko zum 31. Januar 2025

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

	in EUR
Fondsvolumen	83.779.547,00
Immobilien-Anlage (Verkehrswerte)	134.400.000,00
Anpassungsfaktor	1,60

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,64%	7,26%
2002	-2,13%	5,70%
2003	-2,99%	4,75%
2004	-5,08%	2,22%
2005	-5,78%	1,30%
2006	-4,80%	2,35%
2007	2,89%	10,44%
2008	-2,92%	4,90%
2009	-4,63%	3,31%
2010	-1,76%	6,23%
2011	0,12%	8,33%
2012	-1,16%	6,81%
2013	-0,53%	7,56%
2014	0,58%	8,69%
2015	4,51%	12,34%
2016	4,08%	11,80%
2017	7,75%	14,94%
2018	7,94%	14,51%
2019	9,45%	16,19%
2020	2,14%	8,15%
2021	7,22%	12,92%
2022	-1,52%	3,76%
2023	-14,85%	-9,63%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	-0,09%	7,17%
Standardabweichung	5,51%	5,63%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-9,16%	-2,09%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-12,91%	-5,93%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-17,12%	-10,23%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	9,07%	9,26%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	12,82%	13,10%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	17,03%	17,40%
Quantil 5% (emp.)	-5,71%	1,39%
Quantil 1% (emp.)	-12,86%	-7,23%
Quantil 0,1% (emp.)	-14,65%	-9,39%
Value at Risk 95% (emp.)	5,62%	5,77%
Value at Risk 99% (emp.)	12,77%	14,39%
Value at Risk 99,9% (emp.)	14,56%	16,56%
100% schlechteste Beobachtung	-14,85%	-9,63%

GroMiKV Kennzahlen zum 31. Januar 2025

Liquidität auf Fondsebene

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

	In % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	3,47%	2.904.819,34
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	2,43%	2.032.661,29

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 89 489 082 - 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.