

Finanzreporting

Real I.S. Grundvermögen

Stichtag: 29.02.2024

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
Immobilienpreisisiko.....	12
GroMiKV Kennzahlen.....	15
Fußnoten.....	16
Impressum.....	17

Eckdaten

Fondstammdaten

Stichtag	29.02.2024
Geschäftsjahresende am	31.12.2024
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	148.355.933,51 EUR
Nettofondsvermögen	90.247.680,52 EUR
Umlaufende Anteile	69.000 Stück
Anteilwert	1.307,94 EUR

News, Fakten, Hintergründe zum 29.02.2024

Allgemeines:

Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus auf die Immobilienmärkte

Mit einigen Monaten Verzögerung nach der US-Notenbank Federal Reserve hat seit Mitte 2022 die Europäische Zentralbank in 10 Zinsschritten den Hauptrefinanzierungssatz auf aktuell 4,5% angehoben. Letztmalig wurde der Zinssatz am 20. September 2023 um 0,5% auf 4,5% angepasst. Diese Zinsanpassungen hatten zur Folge, dass Spareinlagen, Tages- und Festgeldkonten sowie auch neu emittierte Anleihen an Attraktivität gewonnen haben und Immobilien sich somit einer möglichen Wertanpassung ausgesetzt sehen, die den veränderten Renditen des Anlageuniversums Rechnung tragen. Bestandsobjekte müssen bei auslaufenden Kreditlinien oftmals zu wesentlich höheren Finanzierungskosten refinanziert werden. Projektentwicklungen werden zum Teil angesichts der hohen Zinsen und der ebenfalls hohen Baukosten erst gar nicht gestartet. Dementsprechend pendeln sich die einzelnen Nutzungsarten des Immobilienmarktes bei überwiegend weiterhin steigenden Mieten auf einem neuen Renditeniveau ein, was des Öfteren einen niedrigeren Verkehrswert der jeweiligen Immobilie zur Folge hat. Über den Zeitraum des Jahres 2024 hinweg, wird ein Abschluss dieses Anpassungsprozesses erwartet und die Höhe sowie die Anzahl der Abwertungen langsam abnehmen. In der Zwischenzeit sind mit der sinkenden Inflationserwartung auch die Kapitalmarktinzinsen wieder deutlich unter die Höchststände gefallen und es kann mit einer mittelfristigen Wiederbelebung des lethargischen Transaktionsmarktes gerechnet werden.

Vermietung

Regerhof

Der Mieter stellenanzeigen.de wird einen Großteil seiner Flächen über insgesamt 2.240 m² im Jahr 2024 zurückgegeben. Für einen Teil dieser Fläche über 1.897 m² konnte bereits mit der Tenhil GmbH ein Nachmieter gefunden werden. Der neue Mieter, ein Unternehmen im Bereich Online-Recruiting, schloss einen Mietvertrag über 5,5 Jahre ab und wird die Mietflächen gestaffelt bis zum 01. Oktober 2024 übernehmen. Die erste Mietfläche hat er bereits am 01.03.2024 bezogen.

Zum Stichtag liegt die Vermietungsquote des Fonds bei rd. 89 %. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Mietfläche.

Hinweis: In Abhängigkeit des jeweiligen Berichtes und Stichtages kann die Vermietungsquote wegen rollierender Datenerfassung im Portfoliomanagementsystem unterschiedlich ausfallen.

Auswirkungen Anteilwert

Die Veränderung des Anteilwertes zum 29.02.2024 gegenüber dem Vormonat um 2,09 EUR/Anteil resultiert aus den Aufwendungen und Erträgen der in dieser Periode bilanzierten Immobilien.

Stichtag	Anteilwert
31.01.2024	1.305,85 EUR
29.02.2024	1.307,94 EUR
Veränderung	2,09 EUR

Bilanz zum 29. Februar 2024

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva		
1. Sachanlagen ⁽¹⁾	139.500.000,00	154,57
2. Anschaffungsnebenkosten	955.615,16	1,06
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	5.354.249,80	5,93
4. Forderungen	305.715,49	0,34
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.957.430,44	2,17
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	282.922,62	0,31
Summe	148.355.933,51	164,38
B. Passiva		
1. Rückstellungen	893.980,21	0,99
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	61,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,01	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.738.272,77	1,93
5. Eigenkapital	90.247.680,52	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	-121.656,84	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	17.446.016,52	
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	483.070,84	
Summe	148.355.933,51	164,39
Fondsvermögen⁽²⁾ inkl. Kapitalrücklage	90.247.680,52	100,00
Net Asset Value (in EUR)*	1.307,94	
Net Asset Value (in %)	130,79	
Umlaufende Anteil (in Stück)	69.000	

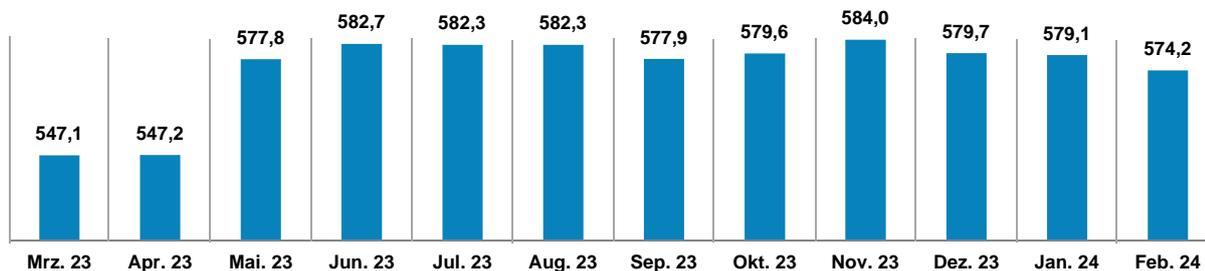
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis zum 29. Februar 2024

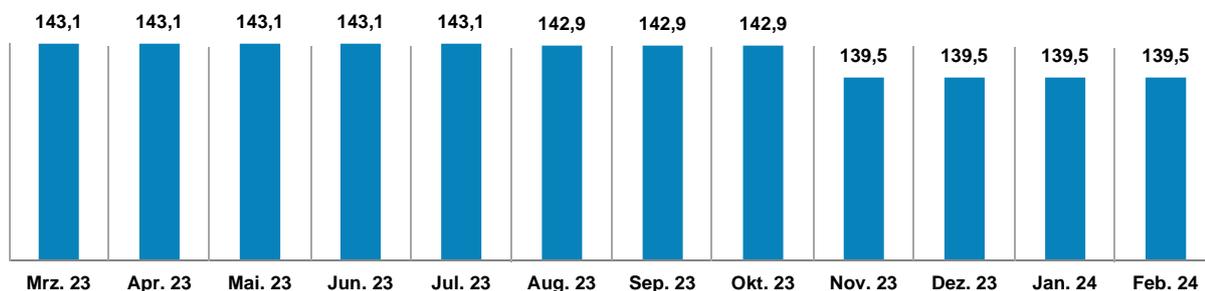
	In EUR	In EUR je Anteil
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.170.258,81	16,97
b) Zinsen und ähnliche Erträge	4.648,46	0,07
c) Sonstige betriebliche Erträge	249.337,79	3,61
Summe der Erträge	1.424.245,06	20,65
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	153.248,43	2,22
b) Bewirtschaftungskosten	521.710,30	7,56
c) Verwaltungsvergütung	219.091,77	3,18
d) Verwahrstellenvergütung	6.110,14	0,09
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	2.961,82	0,04
f) Sonstige Aufwendungen	38.051,76	0,55
Summe der Aufwendungen	941.174,22	13,64
3. Ordentlicher Nettoertrag	483.070,84	7,01
4. Realisiertes Ergebnis der Periode	483.070,84	7,01
5. Zeitwertänderungen		
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-121.656,84	-1,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode	-121.656,84	-1,76
6. Ergebnis der Periode	361.414,00	5,25

Auswertung Fondsvermögen zum 29. Februar 2024

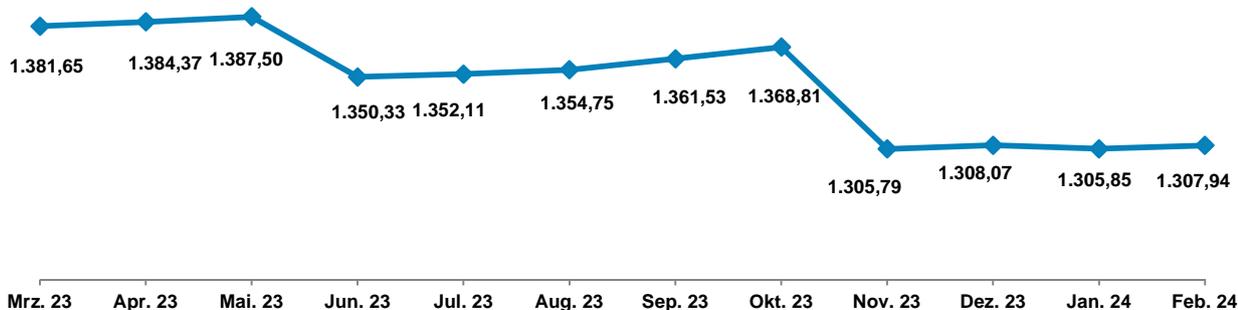
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR der vergangenen 12 Monate



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 29. Februar 2024

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (EUR)	aktueller Verkehrswert (EUR)	Darlehensbetrag (EUR)	LTV (%)	Zinsbindung	Zinssatz (%)	ICR (%)	Laufzeit	Besicherung
Regerhof, München	53.170.000,00	76.300.000,00	26.000.000,00	34,1	31.12.2024	1,69	7,8	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	36.228.079,88	37.900.000,00	17.900.000,00	47,2	30.12.2024	1,57	6,4	30.12.2024	Grundschild
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.200.000,00	25.300.000,00	11.576.000,00	45,8	31.12.2026	1,65	6,4	31.12.2026	Grundschild
Summe:	112.598.079,88	139.500.000,00	55.476.000,00	39,8					

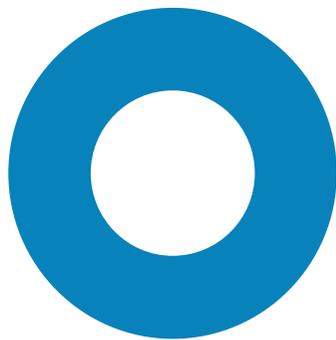
* Die Zwischenfinanzierungen des Eigenkapitals wurden bei der Berechnung von LTV und ICR nicht berücksichtigt

Übersicht der Investments zum 29. Februar 2024

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	76.300.000,00	55%	53.170.000,00	47%	3.431.361,72	Landeshauptstadt München	18,7%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	DE	Handel	37.900.000,00	27%	36.228.079,88	32%	1.800.942,36	BH Fitness & Marketing GmbH	14,9%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	DE	Handel	25.300.000,00	18%	23.200.000,00	21%	1.214.495,76	HIT	60,1%
Summe				139.500.000,00		112.598.079,88		6.446.799,84		

Allokation nach Länder*



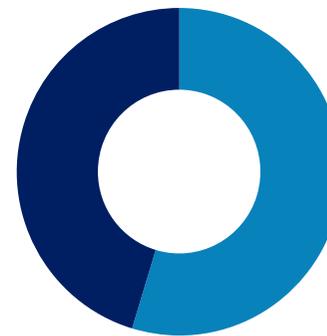
■ DE 100,00%

Allokation nach Nutzung*



■ Büro 54,70% ■ Handel 45,30%

Allokation nach Länder und Nutzung*



■ DE: Büro 54,70% ■ DE: Handel 45,30%

* 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 29. Februar 2024

Kennzahlen	in % d. Fondsvermögens
TER	1,77
Liquiditätsquote	8,75
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 29. Februar 2024

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	0,0%	158,45%	158,45 %	0,0%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V.m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			1,20%	5,93%	

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

KSA-Risikogewicht (= Solvabilitätskennziffer)

KSA-Risikogewicht gem. CRR II	159,64 %
-------------------------------	----------

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 29. Februar 2024

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%

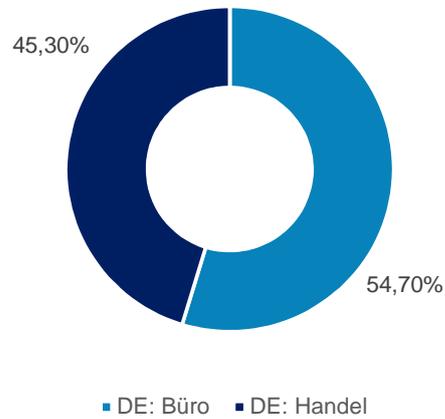
Die Quantile werden auf der Zeitreihe der jährlichen prozentualen Veränderung (Performance) der bereinigten Anteilspreise berechnet. Die Quantilswerte werden erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ausgewiesen.

Immobilienpreisrisiko zum 29. Februar 2024

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

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,40%	4,73%
2002	-1,33%	4,52%
2003	-1,86%	3,55%
2004	-3,17%	2,96%
2005	-3,60%	1,39%
2006	-2,99%	0,81%
2007	1,80%	1,47%
2008	-1,82%	6,51%
2009	-2,88%	3,06%
2010	-1,09%	2,06%
2011	0,08%	3,88%
2012	-0,72%	5,19%
2013	-0,33%	4,25%
2014	0,36%	4,71%
2015	2,81%	5,42%
2016	2,54%	7,69%
2017	4,83%	7,35%
2018	4,95%	9,31%
2019	5,90%	9,05%
2020	1,34%	10,10%
2021	4,52%	5,08%
2022	-0,99%	8,09%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	0,36%	5,05%
Standardabweichung	2,86%	2,67%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-4,34%	0,66%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-6,29%	-1,16%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-8,47%	-3,20%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	4,70%	4,39%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	6,65%	6,21%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	8,83%	8,25%
Quantil 5% (emp.)	-3,16%	1,39%
Quantil 1% (emp.)	-3,51%	0,93%
Quantil 0,1% (emp.)	-3,59%	0,82%
Value at Risk 95% (emp.)	3,52%	3,66%
Value at Risk 99% (emp.)	3,87%	4,12%
Value at Risk 99,9% (emp.)	3,95%	4,23%
100% schlechteste Beobachtung	-3,60%	0,81%

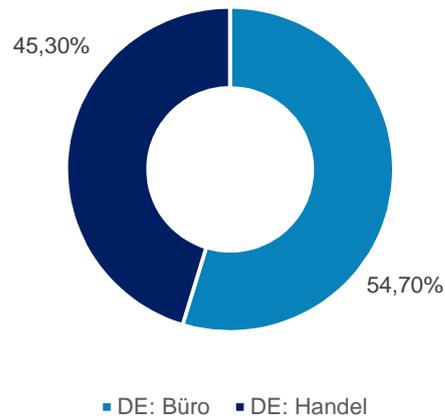
Immobilienpreisrisiko zum 29. Februar 2024

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

	in EUR
Fondsvolumen	90.247.680,52
Immobilien-Anlage (Verkehrswerte)	139.500.000,00
Anpassungsfaktor	1,55

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,61%	7,31%
2002	-2,05%	7,00%
2003	-2,88%	5,50%
2004	-4,90%	4,58%
2005	-5,58%	2,14%
2006	-4,64%	1,24%
2007	2,77%	2,25%
2008	-2,82%	10,05%
2009	-4,46%	4,72%
2010	-1,69%	3,18%
2011	0,11%	6,00%
2012	-1,12%	8,02%
2013	-0,52%	6,56%
2014	0,56%	7,28%
2015	4,35%	8,37%
2016	3,93%	11,88%
2017	7,47%	11,37%
2018	7,66%	14,39%
2019	9,14%	13,99%
2020	2,10%	15,64%
2021	7,01%	7,88%
2022	-1,53%	12,52%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	0,56%	7,81%
Standardabweichung	4,43%	4,13%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-6,72%	1,02%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-9,74%	-1,80%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-13,12%	-4,96%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	7,28%	6,80%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	10,30%	9,61%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	13,68%	12,77%
Quantil 5% (emp.)	-4,89%	2,14%
Quantil 1% (emp.)	-5,43%	1,43%
Quantil 0,1% (emp.)	-5,56%	1,26%
Value at Risk 95% (emp.)	5,45%	5,67%
Value at Risk 99% (emp.)	5,99%	6,38%
Value at Risk 99,9% (emp.)	6,12%	6,55%
100% schlechteste Beobachtung	-5,58%	1,24%

GroMiKV Kennzahlen zum 29. Februar 2024

Liquidität auf Fondsebene

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

	In % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	5,93%	5.354.249,80

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.