



Finanzreporting zum 28.02.2017

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 | 11 |
| 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 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: siehe das Monatsreporting für Dezember 2016.

Per 28.02.2017 ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.

Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat Februar von 1.087,01 auf 1.103,70 gestiegen.

Die NAV-Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der technischen Abgrenzung der Bilanzierung vom Hochwasserschaden in der Fronhofer Galeria. In Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer des Fonds wurde festgestellt, dass eine Forderung gegenüber der Versicherung im Zusammenhang mit der Schadensbehebung gebildet werden kann. Diese Forderung neutralisiert die monatliche bilanzielle Abgrenzung, die sich im Februar vorübergehend auf den NAV ausgewirkt hat.

Drittes Objekt

Am 07.12.2016 wurde der Kaufvertrag für das dritte Objekt der Investment-KG "FMZ Parsdorf" notariell beurkundet. Der Besitzübergang des Objektes fand am 01.03.2017 statt. Das Fachmarktzentrum (FMZ) Parsdorf mit einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von ca. 17,5 Jahren leistet einen positiven Beitrag zum Rendite-/Risikoprofil des Fonds.

Bilanz zum 28. Februar 2017

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

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------------|-----------------------|------------------------------------|
| A. Aktiva | | | |
| 1. Sachanlagen ⁽¹⁾ | | 96.200.000,00 | 138,74 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten | | 4.423.074,83 | 6,38 |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben | | 8.892.781,48 | 12,83 |
| 4. Forderungen | | | |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung | 1.156.931,85 | | |
| b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | <u>2.000,00</u> | 1.158.931,85 | 1,67 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | | 24.362.672,89 | 35,14 |
| 6. Aktive Rechnungsabgrenzung | | 8.958,34 | 0,01 |
| Summe | | 135.046.419,39 | 194,78 |
| B. Passiva | | | |
| 1. Rückstellungen | | 2.133.406,94 | 3,08 |
| 2. Kredite von Kreditinstituten | | 59.976.000,00 | 86,51 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 472.882,30 | | |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>1.606.585,26</u> | 2.079.467,56 | 3,00 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten andere | | 1.431.357,69 | 2,06 |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung | | 89.761,26 | 0,13 |
| 6. Eigenkapital | | | |
| a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital | 62.822.000,00 | | |
| b) Kapitalrücklage | 3.132.250,00 | | |
| c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | -92.979,22 | | |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag | 3.499.707,30 | | |
| e) Realisiertes Ergebnis der Periode | <u>-24.552,14</u> | 69.336.425,94 | 100,00 |
| Summe | | 135.046.419,39 | 194,78 |
| Fondsvermögen⁽²⁾ | | 69.336.425,94 | 100,00 |
| Net Asset Value (in EUR)* | | 1.103,70 | |
| Net Asset Value (in %) | | 110,37 | |
| Umlaufende Anteile (in Stück) | | 62.822 | |
| * ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 | | | |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 28. Februar 2017

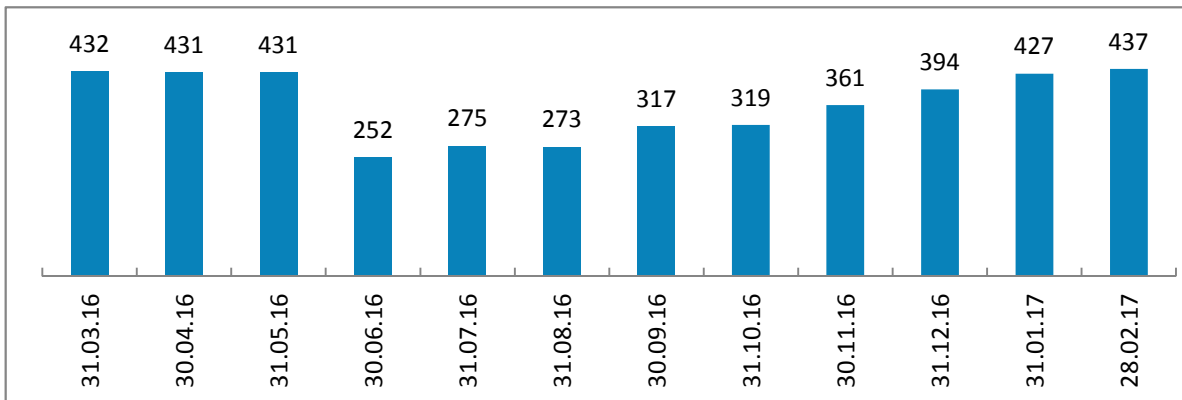
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

| | EUR | EUR | EUR je Anteil |
|---|------------|---------------------|------------------|
| 1. Erträge | | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | 825.049,48 | | 11,90 |
| b) sonstige betriebliche Erträge | 216.642,05 | | 3,12 |
| Summe der Erträge | | 1.041.691,53 | 15,02 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 150.352,88 | | 2,17 |
| b) Bewirtschaftungskosten | 595.321,76 | | 8,59 |
| c) Verwaltungsvergütung | 284.226,70 | | 4,10 |
| d) Verwahrstellenvergütung | 4.269,85 | | 0,06 |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern | 3.062,70 | | 0,04 |
| f) Sonstige Aufwendungen | 29.009,78 | | 0,42 |
| Summe der Aufwendungen | | 1.066.243,67 | 15,38 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | | -24.552,14 | -0,35 |
| 4. Realisiertes Ergebnis der Periode | | -24.552,14 | -0,35 |
| 5. Zeitwertänderungen | | | |
| a) Erträge aus Neubewertung | 0,00 | | 0,00 |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -92.979,22 | | -1,34 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode | | -92.979,22 | -1,34 |
| 6. Ergebnis der Periode | | -117.531,36 | -1,70 |

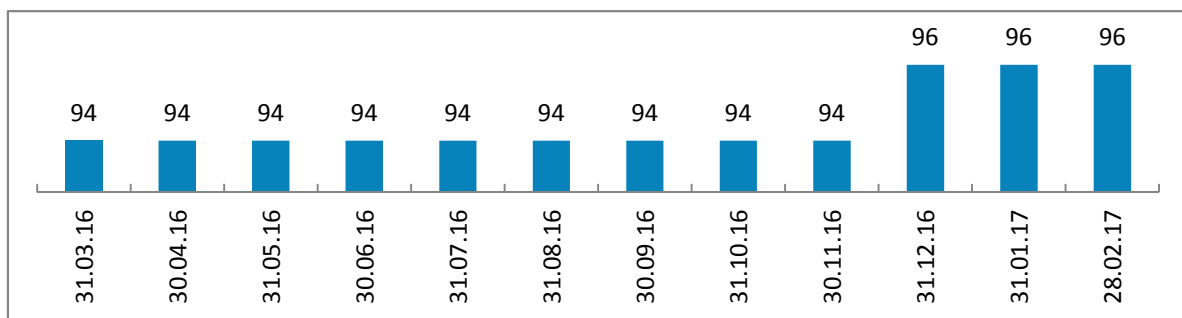
Auswertung Fondsvermögen zum 28. Februar 2017

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

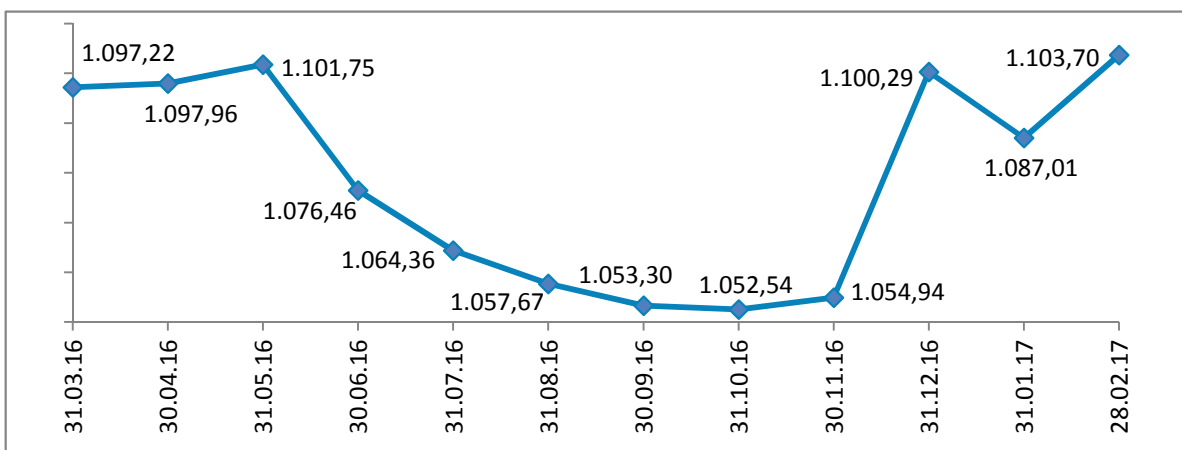
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR *



Übersicht der Finanzierungen zum 28. Februar 2017

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 | 58.000.000 EUR | 26.000.000 EUR | 44,8276 % | 31.12.2024 | 1,6935 % | 6,31 | 31.12.2024 | Grundschild |
| Fronhofer Galeria, Bonn | 38.200.000 EUR | 17.900.000 EUR | 46,8586 % | 30.12.2024 | 1,5700 % | 8,36 | 30.12.2024 | Grundschild |
| Fachmarktzentrum, Parsdorf | 27.940.000 EUR | 11.576.000 EUR | 41,4316 % | 31.12.2026 | 1,6500 % | 5,94 | 31.12.2026 | Grundschild |
| Fachmarktzentrum, Parsdorf | | * 4.500.000 EUR | | 31.12.2017 | 2,3137 % | | 31.12.2017 | |
| | | 59.976.000 EUR | | | | | | |

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

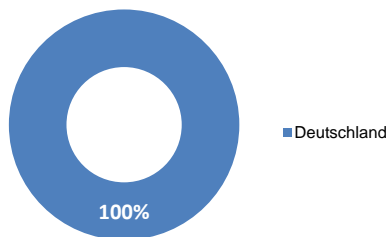
Übersicht der Investments zum 28. Februar 2017

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

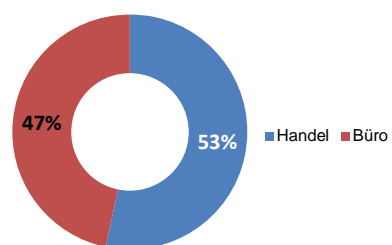
Aufstellung der direkten Investments

| 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 | 58.000.000,00 | 47% | 53.170.000,00 | 47% | 2.780.000,00 | LH München | 20,2% |
| Fronhofer Galeria | Bonn - Bad Godesberg | Deutschland | Handel | 38.200.000,00 | 31% | 36.489.000,00 | 32% | 2.350.000,00 | HealthCity Germany | 15,5% |
| Fachmarktzentrum | Parsdorf | Deutschland | Handel | 27.940.000,00 | 22% | 23.200.000,00 | 21% | 1.134.339,96 | HIT | 59,8% |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Σ | | | | 124.140.000,00 | | 112.859.000,00 | | 6.264.339,96 | | |

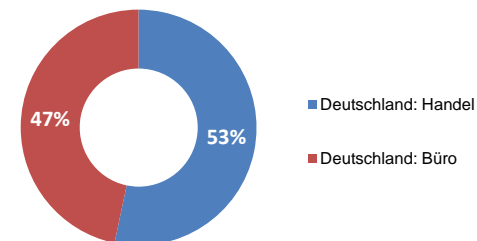
Allokation nach Länder*



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 28. Februar 2017

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

Liquiditätsquote

| | in % d. Fondsvermögens |
|------------------|------------------------|
| Liquiditätsquote | 49,65% |

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 | 94,73% |

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

Risikokennzahlen zum 28. Februar 2017

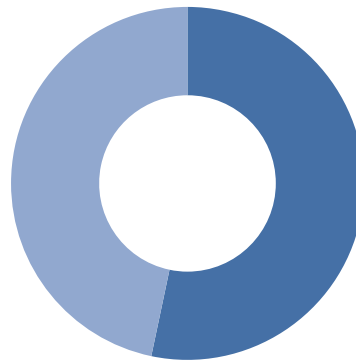
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

| Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015 | Standardabweichung | VaR 95 % | VaR 99% | Quantil 5 % | Quantil 1% |
|-------------------------------------|--------------------|----------|---------|-------------|------------|
| | 0,43% | 0,71% | 1,01% | -1,49% | -3,67% |

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

| Jahr | Wertänderung | Total Return | Portfoliozusammensetzung | Anteil in % |
|------|--------------|--------------|--------------------------|-------------|
| 1999 | -0,37% | 4,86% | Deutschland: Handel | 53% |
| 2000 | -0,34% | 4,68% | Deutschland: Büro | 47% |
| 2001 | -0,56% | 4,60% | | |
| 2002 | -1,79% | 3,35% | | |
| 2003 | -1,74% | 3,22% | | |
| 2004 | -3,17% | 1,60% | | |
| 2005 | -3,26% | 1,49% | | |
| 2006 | -2,70% | 2,08% | | |
| 2007 | 0,22% | 5,21% | | |
| 2008 | -2,10% | 3,06% | | |
| 2009 | -3,05% | 2,17% | | |
| 2010 | -0,87% | 4,36% | | |
| 2011 | -0,08% | 5,23% | | |
| 2012 | -0,64% | 4,54% | | |
| 2013 | -0,12% | 5,08% | | |
| 2014 | 0,60% | 5,83% | | |
| 2015 | 2,65% | 7,70% | | |



■ Deutschland: Handel ■ Deutschland: Büro

| Werte auf Jahresbasis | Wertänderung | Total Return |
|--|--------------|--------------|
| Arithmetisches Mittel* | -1,02% | 4,06% |
| Geometrisches Mittel* | -1,03% | 4,05% |
| Standardabweichung | 1,52% | 1,61% |
| Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert) | 3,52% | -1,41% |
| Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert) | 4,56% | -0,31% |
| VaR 95 % über Standardabw. (skaliert) | 2,50% | 2,65% |
| VaR 99 % über Standardabw. (skaliert) | 3,54% | 3,75% |
| Quantil 5 % | -3,19% | 1,58% |
| Quantil 1 % | -3,24% | 1,51% |
| VaR 95 % rel. | 2,17% | 2,48% |
| VaR 99 % rel. | 2,22% | 2,55% |

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.

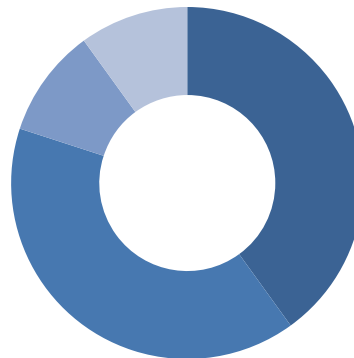
* Werte der Vergangenheit stellen keine Prognose der Zukunft dar.

Der Prognoseschätzer bezieht sich auf die laufende Ausschüttung des Fonds.

Risikokennzahlen zum 28. Februar 2017

c) Auf Basis des Benchmarkportfolios aus historischen Daten für das Zielfortfolio

| Jahr | Wertänderung | Total Return | Portfoliozusammensetzung | Anteil in % |
|------|--------------|--------------|--------------------------|-------------|
| 1999 | -0,49% | 4,88% | Deutschland: Büro | 40% |
| 2000 | -0,07% | 5,08% | Deutschland: Handel | 40% |
| 2001 | -0,39% | 4,94% | Deutschland: Logistik | 10% |
| 2002 | -1,74% | 3,51% | Deutschland: Wohnen | 10% |
| 2003 | -1,39% | 3,65% | | |
| 2004 | -3,01% | 1,96% | | |
| 2005 | -2,80% | 2,14% | | |
| 2006 | -2,16% | 2,70% | | |
| 2007 | 0,56% | 5,68% | | |
| 2008 | -2,28% | 2,91% | | |
| 2009 | -3,47% | 1,76% | | |
| 2010 | -0,83% | 4,54% | | |
| 2011 | -0,05% | 5,41% | | |
| 2012 | -0,51% | 4,86% | | |
| 2013 | 0,16% | 5,55% | | |
| 2014 | 1,29% | 6,68% | | |
| 2015 | 3,45% | 8,64% | | |



■ Deutschland: Büro
 ■ Deutschland: Handel
■ Deutschland: Logistik
 ■ Deutschland: Wohnen

| | Werte auf Jahresbasis | Wertänderung | Total Return |
|--|-----------------------|--------------|--------------|
| Arithmetisches Mittel* | | -0,81% | 4,41% |
| Geometrisches Mittel* | | -0,82% | 4,39% |
| Standardabweichung | | 1,68% | 1,76% |
| Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert) | | 3,57% | -1,51% |
| Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert) | | 4,72% | -0,31% |
| VaR 95 % über Standardabw. (skaliert) | | 2,76% | 2,90% |
| VaR 99 % über Standardabw. (skaliert) | | 3,91% | 4,10% |
| Quantil 5 % | | -3,10% | 1,92% |
| Quantil 1 % | | -3,40% | 1,79% |
| VaR 95 % rel. | | 2,30% | 2,48% |
| VaR 99 % rel. | | 2,59% | 2,61% |

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.

GroMiKV Kennzahlen zum 28. Februar 2017

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 | 12,83% | 8.892.781,48 |

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

