



# Finanzreporting zum 31.10.2017

Real I.S. Grundvermögen

	<b>Seite</b>
<b>Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft</b>	<b>3</b>
<b>News, Fakten, Hintergründe des Monats</b>	<b>4</b>
<b>Nettovermögenswert des Monats</b>	<b>5</b>
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>6</b>
<b>Auswertung Fondsvermögen</b>	<b>7</b>
<b>Übersicht der Finanzierungen</b>	<b>8</b>
<b>Übersicht der Investments</b>	<b>9</b>
<b>Fondskennzahlen</b>	<b>10</b>
<b>Risikokennzahlen</b>	<b>12</b>
<b>GroMiKV Kennzahlen</b>	<b>13</b>
<b>Fußnoten</b>	<b>14</b>
<b>Impressum</b>	<b>15</b>

## 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

# News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

## Wichtige Ereignisse

### Fronhofer Galeria:

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

Per 31.10.2017 ergeben sich keine weiteren neuen Erkenntnisse.

### Vermietungsaktivitäten Fronhofer Galeria:

Die gekündigte Gastronomiemietfläche mit ca. 100 m<sup>2</sup> wurde nachvermietet. Ab Januar 2018 wird ein Eiscafé mit einem attraktiven und modernen Konzept eröffnen. Der Mietvertrag wurde für fünf Jahre abgeschlossen. Ein Eiscafé ergänzt die Angebotsvielfalt des Centers und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Darüber hinaus wurde eine Mietsteigerung von 3,00 Euro/m<sup>2</sup>/p.m. im Vergleich zum bisherigen Mietverhältnis erzielt.

### Vermietungsaktivitäten Regerhof München:

Nachdem der Mieter Bittner & Krull sein Mietverhältnis vorzeitig beenden wollte, konnte die Fläche mit ca. 650 m<sup>2</sup> an den Bestandsmieter Stellenanzeigen zu besseren Konditionen ohne Incentives für 5 Jahre vermietet werden. Der neue Mietvertrag mit Stellenanzeigen sieht einen marktgerechten Mietzins in Höhe von 17,5 Euro/m<sup>2</sup>/p.m. (bisher 15,19 Euro/m<sup>2</sup>/p.m.) vor und läuft bis 31.10.2022.

## Auswirkungen NAV

Der Anteilswert ist im Monat Oktober von 1.092,46 auf 1.096,32 leicht gestiegen.

Die NAV-Veränderung resultiert aus der buchhalterischen Abgrenzung der Immobilienbewirtschaftung der Bestandsobjekte.

# Bilanz zum 31. Oktober 2017

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Aktiva</b>			
1. Sachanlagen <sup>(1)</sup>		119.600.000,00	158,10
2. Anschaffungsnebenkosten		5.490.380,10	7,26
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
täglich verfügbare Bankguthaben		7.426.141,63	9,82
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		2.338.843,40	3,09
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.506.351,52	1,99
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		101.822,94	0,13
<b>Summe</b>		<b>136.463.539,59</b>	<b>180,40</b>
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen		1.486.936,88	1,97
2. Kredite			
von Kreditinstituten		55.476.000,00	73,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	455.636,27		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>945.483,31</u>	1.401.119,58	1,85
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
andere		2.420.917,38	3,20
5. Passive Rechnungsabgrenzung		32.142,45	0,04
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	-373.252,30		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	1.802.175,63		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>1.777.249,97</u>	75.646.423,30	100,00
<b>Summe</b>		<b>136.463.539,59</b>	<b>180,40</b>
<b>Fondsvermögen<sup>(2)</sup></b>		<b>75.646.423,30</b>	<b>100,00</b>
(inkl. Kapitalrücklage)			
<b>Net Asset Value ( in EUR )*</b>		<b>1.096,32</b>	
<b>Net Asset Value ( in % )</b>		<b>109,63</b>	
<b>Umlaufende Anteile ( in Stück )</b>		<b>69.000</b>	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Oktober 2017

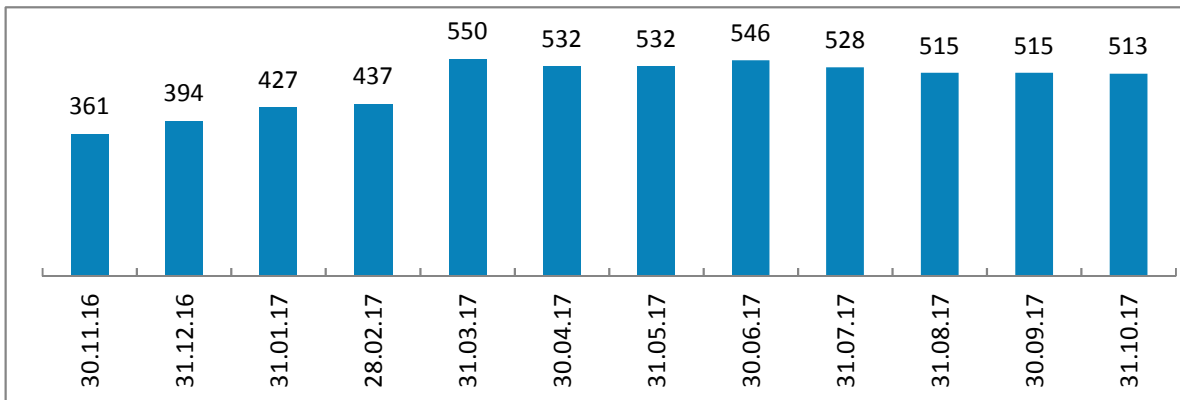
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
<b>1. Erträge</b>			
a) Erträge aus Sachwerten	5.102.569,73		67,45
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.378.178,91		31,44
<b>Summe der Erträge</b>		<b>7.480.748,64</b>	<b>98,89</b>
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	808.641,26		10,69
b) Bewirtschaftungskosten	2.930.852,58		38,74
c) Verwaltungsvergütung	1.571.717,43		20,78
d) Verwahrstellenvergütung	28.339,42		0,37
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	15.366,02		0,20
f) Sonstige Aufwendungen	348.581,96		4,61
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>5.703.498,67</b>	<b>75,40</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>1.777.249,97</b>	<b>23,49</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis der Periode</b>		<b>1.777.249,97</b>	<b>23,49</b>
<b>5. Zeitwertänderungen</b>			
a) Erträge aus Neubewertung	200.000,00		2,64
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-573.252,30		-7,58
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode</b>		<b>-373.252,30</b>	<b>-4,93</b>
<b>6. Ergebnis der Periode</b>		<b>1.403.997,67</b>	<b>18,55</b>

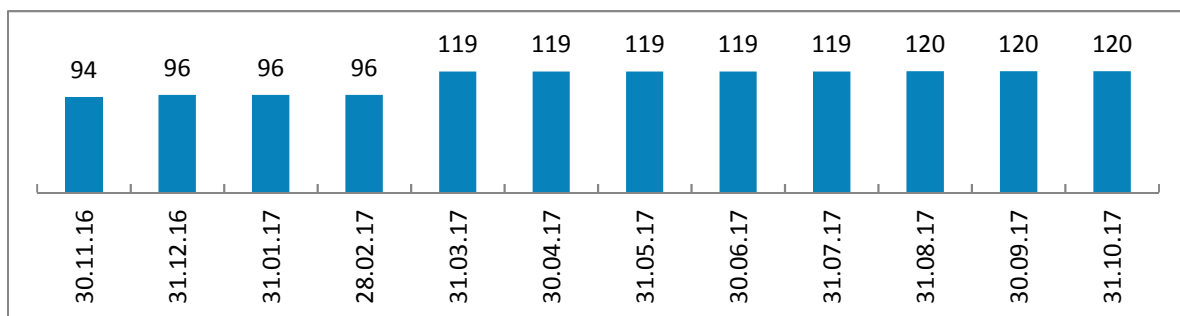
# Auswertung Fondsvermögen zum 31. Oktober 2017

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

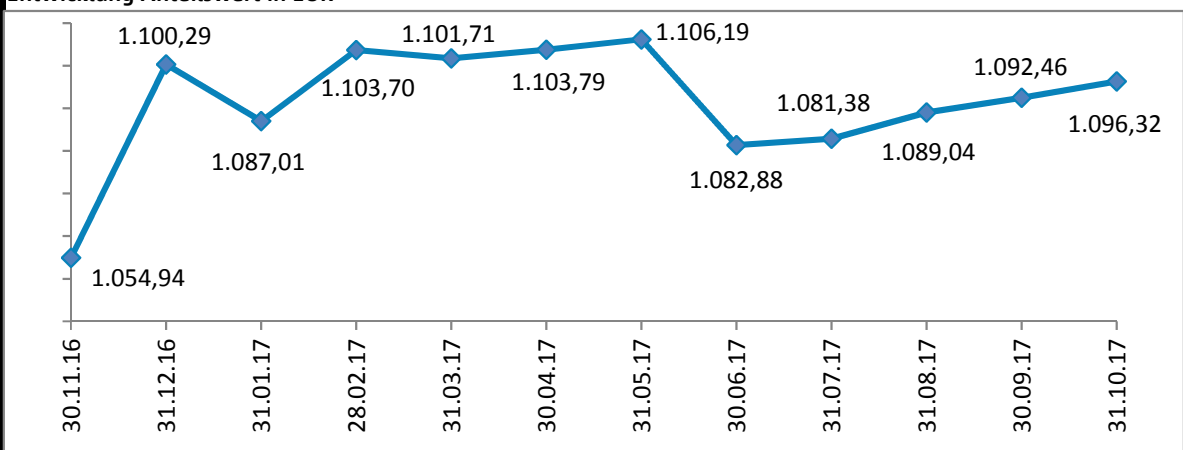
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR \*



# Übersicht der Finanzierungen zum 31. Oktober 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	23.400.000 EUR	11.576.000 EUR	49,4701 %	31.12.2026	1,6500 %	5,94	31.12.2026	Grundschild
		<b>55.476.000 EUR</b>						



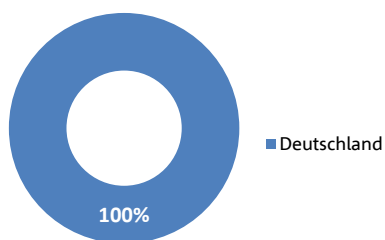
# Übersicht der Investments zum 31. Oktober 2017

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

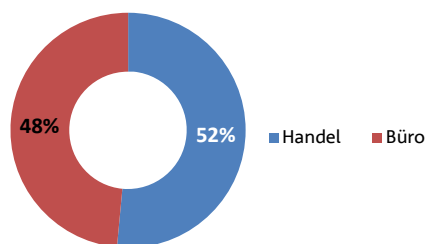
## Aufstellung der direkten Investments

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	48%	53.170.000,00	47%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	Deutschland	Handel	38.200.000,00	32%	36.489.000,00	32%	2.350.000,00	HealthCity Germany	15,5%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	Deutschland	Handel	23.400.000,00	20%	23.200.000,00	21%	1.134.339,96	HIT	59,8%
<b>Σ</b>				<b>119.600.000,00</b>		<b>112.859.000,00</b>		<b>6.264.339,96</b>		

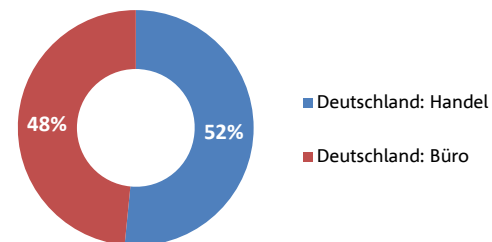
Allokation nach Länder\*



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 31. Oktober 2017

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

## Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	15,03%

## 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 31. Oktober 2017

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

### Solvabilitätskoeffizient

	in % d. Fondsvermögens
Solvabilitätskoeffizient	95,65%

### 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%	94,56%	94,56%	0,00%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V. m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			1,09%	5,44%	
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 Einschätzung keine Eigenkapitalpositionen von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR enthalten.

### Credit Valuation Adjustment (CVA-Charge)

CVA-Charge	31.10.2017	n/a	
------------	------------	-----	--

# Risikokennzahlen zum 31. Oktober 2017

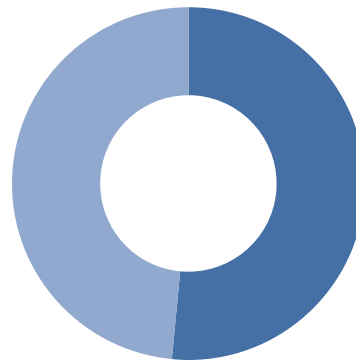
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

## a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,36%	0,59%	0,83%	-0,61%	-3,39%

## 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	52%
2000	-0,32%	4,69%	Deutschland: Büro	48%
2001	-0,53%	4,63%		
2002	-1,77%	3,38%		
2003	-1,76%	3,19%		
2004	-3,19%	1,57%		
2005	-3,31%	1,42%		
2006	-2,77%	1,99%		
2007	0,18%	5,16%		
2008	-2,11%	3,03%		
2009	-3,07%	2,14%		
2010	-0,90%	4,32%		
2011	-0,09%	5,20%		
2012	-0,67%	4,50%		
2013	-0,15%	5,03%		
2014	0,56%	5,78%		
2015	2,63%	7,67%		
2016	3,05%	7,81%		



■ Deutschland: Handel ■ Deutschland: Büro

	Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*		-0,81%	4,24%
Geometrisches Mittel*		-0,83%	4,23%
Standardabweichung		1,76%	1,79%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)		3,70%	-1,29%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)		4,89%	-0,07%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)		2,89%	2,95%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)		4,08%	4,17%
Quantil 5 %		-3,21%	1,55%
Quantil 1 %		-3,29%	1,45%
VaR 95 % rel.		2,40%	2,69%
VaR 99 % rel.		2,48%	2,80%

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 31. Oktober 2017

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

<b>Liquidität auf Fondsebene</b>		
(sonstige Liquidität, z.B. Kasse, Wertpapiere etc.)	in % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	9,82%	7.426.141,63

## 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)

