

Finanzreporting zum 30.11.2016

Real I.S. Grundvermögen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wesentliche Eckdaten der Fondsgesellschaft	3
News, Fakten, Hintergründe des Monats	4
Nettovermögenswert des Monats	7
Ertrags- und Aufwandsrechnung	8
Auswertung Fondsvermögen	9
Übersicht der Finanzierungen	10
Übersicht der Investments	11
Fondskennzahlen	12
Risikokennzahlen	13
GroMiKV Kennzahlen	15
Fußnoten	16
Impressum	17

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

Zusammenfassung

- Wasserschaden im Objekt Fronhofer Galeria führte zum Betriebsausfall
- Büromieter und Fitnesscenter haben Betrieb wieder aufgenommen
- Reinigungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen
- Die meisten Mallmieter haben seit dem 01.12.2016 wieder geöffnet. Noch nicht eröffnet sind dm, Tchibo, BackPunkt und das Bistro Abu Hakam
- Eine frühere Übergabe der Mietflächen an die Mieter war und ist nicht möglich
- Tiefgarage voraussichtlich Anfang 2017 wieder in Betrieb
- Für das Objekt besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz
- Fondsperformance: Das Fondsmanagement ist insgesamt zuversichtlich zur Gesamtentwicklung des Fonds

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. Neben den Büromietern und dem Fitnessstudio haben seit Anfang Dezember auch die meisten Mallmieter wieder eröffnet. Die anderen Mieter werden voraussichtlich bis Anfang 2017 nach Modernisierung Ihrer Ladenflächen wiedereröffnen.

Die überfluteten Flächen des Einkaufszentrums wurden freigeräumt, beschädigtes Baumaterial entsorgt und die Räumlichkeiten getrocknet. Insbesondere aufgrund von Lieferfristen für einzelne Geräte der Haustechnik und der Komplexität der Renovierungsmaßnahmen war eine Wiederherstellung nur schrittweise möglich. Darüber hinaus mussten zwischenzeitlich festgestellte Schimmelsporen vor Eröffnung der Läden beseitigt werden. Die von der Überschwemmung am stärksten betroffene Tiefgarage und die Lager- und Technikflächen im Untergeschoss werden aufgrund des notwendigen Austauschs einer größeren Zahl von technischen Anlagen wie z. B. Schaltschränke, Parkplatztechnik usw. voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres wieder stufenweise in Betrieb genommen.

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

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 Schadensersatzansprüche, insbesondere auch wegen Umsatzausfall, angemeldet und zudem Verzug bei der Schadensbehebung behauptet. Ein Mallmieter fordert zudem die vollständige Wiederherstellung der Mietsache und Erstattung von Räumungskosten. Von zwei kleineren Mietern wurde zwischenzeitlich die Kündigung eingereicht, wobei von drei betroffenen Flächen zwei umgehend nachvermietet werden konnten. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Mieter ähnliche Forderungen stellen bzw. eine Kündigung aussprechen.

Bewertung Auswirkungen durch das Fondsmanagement

Soweit von Seiten der Mieter ein Schadensersatzanspruch mit der Begründung geltend gemacht werden sollte, dass die Fondsgesellschaft die Mängelbeseitigung verzögert hat, geht das Asset Management davon aus, dass die bisher für die Schadensbehebung aufgewandte und noch geplante Zeit notwendig war und ist. Eine frühere als die bereits erfolgte und derzeit noch geplante Übergabe der Mietflächen an die Mieter war und ist nicht möglich.

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. 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.

Aufgrund der Komplexität des Schadens und der weiter andauernden Schadensbeseitigung sowie in Verbindung mit den Abstimmungen mit der Versicherung für eine Schadensbehebung wird eine abschließende Bewertung erst nach vollständiger Wiedereröffnung und finaler Abrechnung mit der Versicherung sowie Klärung der von Mietern geltend gemachten Schadensersatzansprüche möglich sein. Daraus ergibt sich, dass eine genaue Berechnung der Prognose derzeit nicht sinnvoll ist. Das Fondsmanagement ist insgesamt zuversichtlich zur Gesamtentwicklung des Fonds und plant derzeit die Anbindung einer dritten Immobilie. Diese soll die Risikodiversifikation des Immobilienportfolios des Fonds erhöhen und einen positiven Beitrag zu dem Rendite-Risiko-Profil des Fonds leisten.

News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

Ausblick

In Zusammenarbeit mit den Mietern wird nach vollständiger Wiedereröffnung aller Ladeneinheiten in der Fronhofer Galeria ein Eröffnungsevent geplant.

Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat November von 1.052,54 auf 1.054,94 gestiegen.

Der Wasserschaden wirkt sich per 30.11.2016 auf den NAV unwesentlich aus.

Die leichte Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung der Verbindlichkeiten. 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 bei 37.480, nun liegt sie bei 61.914.

Durch die EK-Mittelzuflüsse in der Platzierungsphase ist auch die EK-Vermittlungsprovision gestiegen. Die hieraus resultierenden Aufwendungen sind um ca. 87.000 Euro höher als im Vormonat und mindern das Fondsvermögen.

Bilanz zum 30. November 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	143,46
2. Anschaffungsnebenkosten		4.494.985,12	6,88
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		14.455.013,31	22,13
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.510.131,23		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>155.000,00</u>	1.665.131,23	2,55
5. Sonstige Vermögensgegenstände		168.850,43	0,26
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		9.583,34	0,01
Summe		114.493.563,43	175,30
B. Passiva			
1. Rückstellungen		2.475.248,10	3,79
2. Kredite von Kreditinstituten		43.900.000,00	67,22
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	472.882,30		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.968,51</u>	475.850,81	0,73
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		2.325.148,70	3,56
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.699,36	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	61.914.000,00		
b) Kapitalrücklage	3.087.000,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-511.384,88		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.894.020,50		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-2.068.019,16</u>	65.315.616,46	100,00
Summe		114.493.563,43	175,30
Fondsvermögen⁽²⁾		65.315.616,46	100,00
Net Asset Value (in EUR)*		1.054,94	
Net Asset Value (in %)		105,49	
Umlaufende Anteile (in Stück)		61.914	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. November 2016

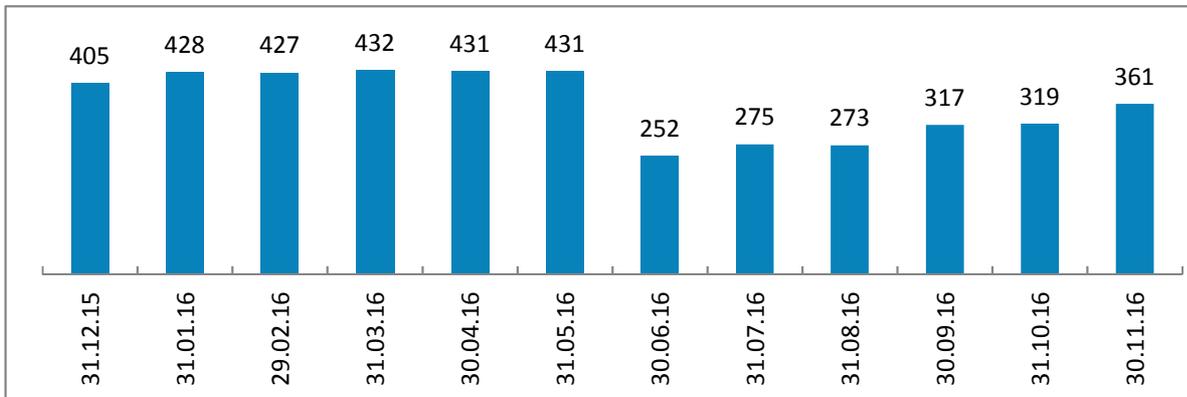
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	3.758.570,68		57,62
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3,55		0,00
c) sonstige betriebliche Erträge	4.129.061,44		63,30
Summe der Erträge		7.887.635,67	120,92
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	967.253,49		14,83
b) Bewirtschaftungskosten	4.071.810,11		62,42
c) Verwaltungsvergütung	4.757.148,34		72,93
d) Verwahrstellenvergütung	18.507,55		0,28
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	24.413,83		0,37
f) Sonstige Aufwendungen	116.521,51		1,79
Summe der Aufwendungen		9.955.654,83	152,63
3. Ordentlicher Nettoertrag		-2.068.019,16	-31,70
4. Realisiertes Ergebnis der Periode		-2.068.019,16	-31,70
5. Zeitwertänderungen			
a) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungskosten	-511.384,88		-7,84
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		-511.384,88	-7,84
6. Ergebnis der Periode		-2.579.404,04	-39,54

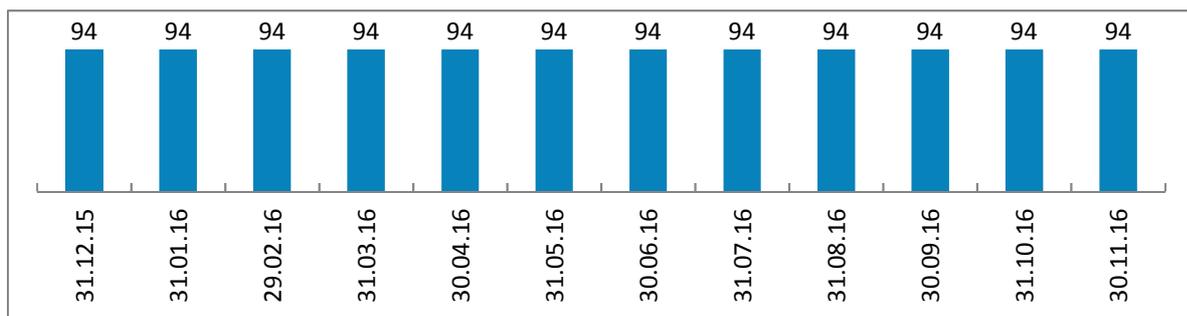
Auswertung Fondsvermögen zum 30. November 2016

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

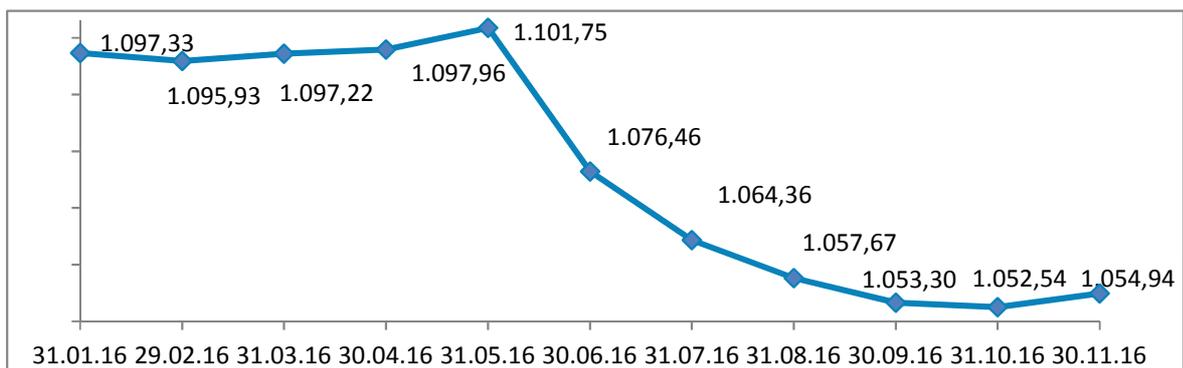
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR *



* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Übersicht der Finanzierungen zum 30. November 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
		43.900.000 EUR						

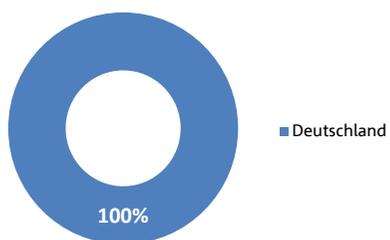
Übersicht der Investments zum 30. November 2016

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

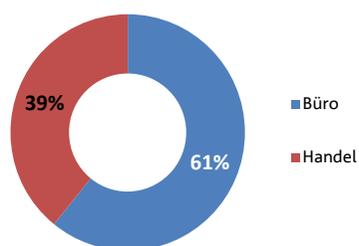
Aufstellung der direkten Investments

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	57.000.000,00	61%	53.170.000,00	59%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	Deutschland	Handel	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		

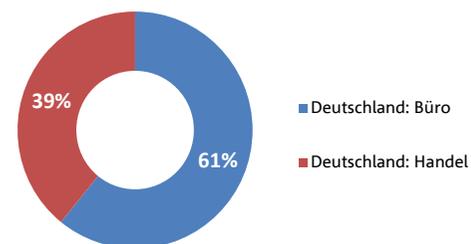
Allokation nach Länder*



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 30. November 2016

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

Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	24,95%

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	89,90%

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

Risikokennzahlen zum 30. November 2016

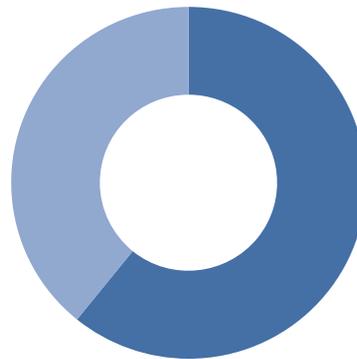
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,48%	0,79%	1,11%	-1,28%	-3,62%

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

Jahr	Wertänderung	Total Return	Portfoliozusammensetzung	Anteil in %
1999	-0,30%	4,83%	Deutschland: Büro	61%
2000	-0,21%	4,77%	Deutschland: Handel	39%
2001	-0,35%	4,83%		
2002	-1,58%	3,59%		
2003	-1,93%	3,02%		
2004	-3,34%	1,38%		
2005	-3,68%	0,95%		
2006	-3,28%	1,39%		
2007	-0,06%	4,83%		
2008	-2,21%	2,84%		
2009	-3,21%	1,92%		
2010	-1,10%	4,07%		
2011	-0,21%	4,99%		
2012	-0,84%	4,22%		
2013	-0,38%	4,68%		
2014	0,33%	5,43%		
2015	2,51%	7,49%		



■ Deutschland: Büro ■ Deutschland: Handel

	Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
	Arithmetisches Mittel*	-1,17%	3,84%
	Geometrisches Mittel*	-1,18%	3,82%
	Standardabweichung	1,58%	1,67%
	Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)	3,77%	-1,08%
	Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)	4,85%	0,06%
	VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)	2,60%	2,75%
	VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)	3,68%	3,90%
	Quantil 5 %	-3,41%	1,29%
	Quantil 1 %	-3,62%	1,02%
	VaR 95 % rel.	2,24%	2,54%
	VaR 99 % rel.	2,46%	2,82%

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.

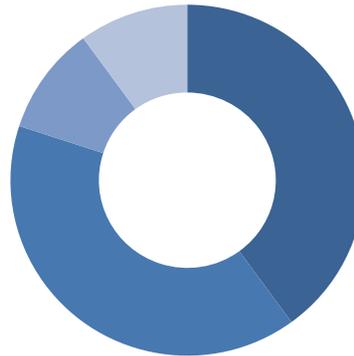
* Werte der Vergangenheit stellen keine Prognose der Zukunft dar.

Der Prognoseschätzer bezieht sich auf die laufende Ausschüttung des Fonds.

Risikokennzahlen zum 30. November 2016

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 30. November 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	22,13%	14.455.013,31

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

