



Finanzreporting zum 31.12.2016

Real I.S. Grundvermögen

	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 führte zu vorübergehendem Betriebsausfall ab 04.06.2016.
- Nach Sanierung standen zuerst sukzessive bis Mitte Juli die Büroflächen wieder vollständig zur Verfügung, ca. 82 % der Einzelhandelsflächen haben am 01.12.2016 wieder eröffnet. Die restlichen Mieter werden nach Modernisierung voraussichtlich im 1. Quartal 2017 eröffnen. Die Tiefgarage geht voraussichtlich ebenfalls im 1. Quartal 2017 wieder in Betrieb.
- Für den Schadensfall bestand und besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz. Einzelne Mieter haben Schadensersatzforderungen angemeldet, die aus Sicht der Real I.S. AG unberechtigt sind. Eine abschließende Bewertung des Vorgangs ist noch nicht möglich.
- Fondsentwicklung: Die Gesamtfondsperformance über die Laufzeit des Fonds ist aus heutiger Sicht weiterhin planmäßig.
- Eine aktuelle turnusmäßige neue Bewertung des Objektes Fronhofer Galeria zum 01.12.2016 zeigt eine Wertsteigerung von über 4%.

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. Der Schaden führte zum Betriebsausfall sowohl für die Handels- als auch die Büromieter.

Sachstand Center Fronhofer Galeria

Ca. 82 % der Einzelhandelsmieter haben am 01.12.2016 wieder eröffnet. Die restlichen Einzelhandelsmieter werden voraussichtlich im 1. Quartal 2017, nach mieterseitiger Modernisierung der Ladenflächen, wiedereröffnen. Ein Mieter mit 467 m² Laden- und 20 m² Lagerfläche hat bereits im Zuge der Modernisierung seiner Flächen seinen Mietvertrag bis 2026 verlängert. Die Büroflächen wurden sukzessive ab Anfang Juli wieder nutzbar gemacht. Das Fitnessstudio hat Mitte August wieder eröffnet.

Die von der Überschwemmung am stärksten betroffene Tiefgarage und die Lager- und Technikflächen im Untergeschoss werden voraussichtlich Anfang 2017 wieder stufenweise in Betrieb genommen.

Nach Abschluss der Arbeiten wird das Objekt Fronhofer Galeria über eine sanierte Tiefgarage und teilweise sanierte Haustechnik verfügen. Die Folgebewertung des Objektes per 01.12.2016 zeigt eine Wertsteigerung von über 4 % gegenüber dem Vorjahr.

News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

Der aufgrund der Komplexität unumgängliche Zeitbedarf für eine vollständige Wiederherstellung des Objekts Fronhofer Galeria wird nicht von allen Mietern nachvollzogen. Einige Mieter haben deshalb auch Schadensersatzansprüche, u.a. auch wegen Umsatzausfalls, 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. Für eine Fläche von ca. 130 m² laufen aktuell Vermietungsaktivitäten.

Die Real I.S. AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft und als Vertreter des Fonds hat die angemeldeten Ansprüche abgelehnt. Soweit von Seiten der Mieter ein Anspruch mit der Begründung geltend gemacht wird, dass die Fondsgesellschaft die Mängelbeseitigung verzögert hat, geht die Real I.S. AG als Fondsmanager davon aus, dass die bisher für die Instandsetzung 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.

Aufgrund der Komplexität des Schadens und der im Einzelnen noch andauernden Beseitigung, der noch nicht finalen Abrechnung mit der Versicherung sowie der Klärung der von Mietern geltend gemachten Ansprüche ergibt sich, dass eine abschließende Bewertung des Schadensfalls noch nicht möglich ist.

Für den eingetretenen Schaden bestand und besteht für das Gebäude eine Sachversicherung inklusive Mietausfallversicherung. Aufgrund dieses Vertrages ist die Versicherung verpflichtet, Entschädigung für die am Gebäude eingetretenen Schäden und den aufgrund des Schadensfalls eintretenden Mietausfall zu leisten.

Unter Bewertung des vorhergehenden Sachverhalts kommt die Real I.S. AG zu folgendem Ergebnis: die Gesamtfondsperformance über die Laufzeit des Fonds ist aus heutiger Sicht weiterhin planmäßig.

Folgebewertung der Bestandsimmobilien

Die turnusmäßige jährliche Bewertung der Fondsimmobilien hat Wertsteigerungen der beiden Bestandsimmobilien ergeben. Die aktuellen Verkehrswerte des Immobilien-portfolios sind wie folgt:

	Stichtag 31.12.2015	Stichtag 01.12.2016	Wertzuwachs im betrachteten Zeitraum
Fronhofer Galeria	36.700.000 €	38.200.000 €	1.500.000 €

	Stichtag 31.12.2015	Stichtag 01.12.2016	Wertzuwachs im betrachteten Zeitraum
RegerHof	57.000.000 €	58.000.000 €	1.000.000 €

Das Immobilienportfolio hat aufgrund der guten Vermietungssituation und der positiven Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in 2016 insgesamt 2.500.000 Euro an Wert gewonnen.

News, Fakten, Hintergründe des Monats

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

Auswirkungen NAV

Der NAV ist im Monat Dezember von 1.054,94 auf 1.100,29 gestiegen.

Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Bewertung der zwei Bestandsimmobilien.

Der Wasserschaden in der Fronhofer Galeria wirkt sich per 31.12.2016 auf den NAV unwesentlich aus.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva			
1. Sachanlagen ⁽¹⁾		96.200.000,00	140,74
2. Anschaffungsnebenkosten		4.506.201,07	6,59
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
täglich verfügbare Bankguthaben		14.743.158,68	21,57
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		1.914.158,04	2,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände		428.737,59	0,63
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		9.375,00	0,01
Summe		117.801.630,38	172,35
B. Passiva			
1. Rückstellungen		1.768.850,62	2,59
2. Kredite			
von Kreditinstituten		43.900.000,00	64,23
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	472.882,30		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.009.562,21</u>	1.482.444,51	2,17
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
andere		2.212.717,84	3,24
5. Passive Rechnungsabgrenzung		82.265,18	0,12
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	62.125.000,00		
b) Kapitalrücklage	3.097.500,00		
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.942.125,52		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.894.020,50		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>-1.703.293,79</u>	68.355.352,23	100,00
Summe		117.801.630,38	172,35
Fondsvermögen⁽²⁾		68.355.352,23	100,00
Net Asset Value (in EUR)*		1.100,29	
Net Asset Value (in %)		110,03	
Umlaufende Anteile (in Stück)		62.125	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

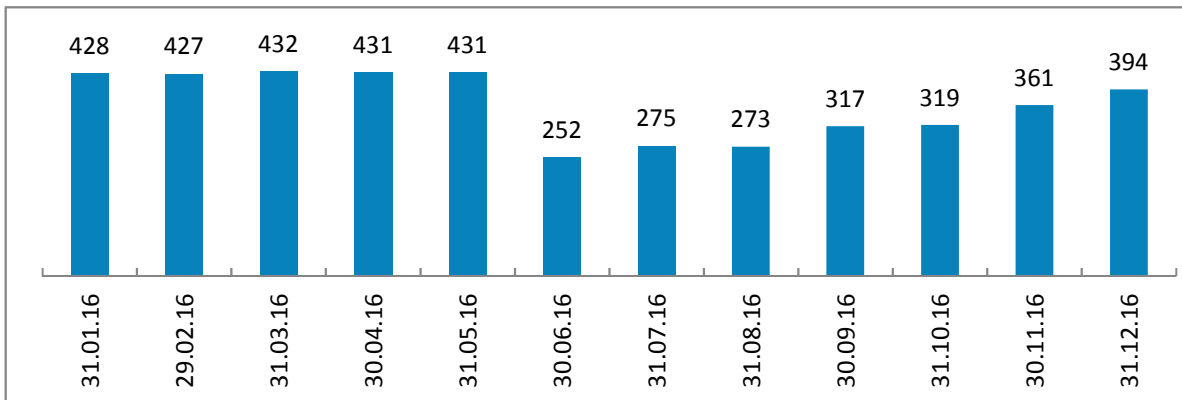
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	4.163.811,89		60,91
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3,55		0,00
c) sonstige betriebliche Erträge	4.829.807,14		70,66
Summe der Erträge		8.993.622,58	131,57
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.027.884,93		15,04
b) Bewirtschaftungskosten	4.697.470,03		68,72
c) Verwaltungsvergütung	4.770.408,98		69,79
d) Verwahrstellenvergütung	20.020,85		0,29
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuern	26.535,38		0,39
f) Sonstige Aufwendungen	154.596,20		2,26
Summe der Aufwendungen		10.696.916,37	156,49
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.703.293,79	-24,92
4. Realisiertes Ergebnis der Periode		-1.703.293,79	-24,92
5. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus Neubewertung	2.500.000,00		36,57
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-557.874,48		-8,16
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		1.942.125,52	28,41
6. Ergebnis der Periode		238.831,73	3,49

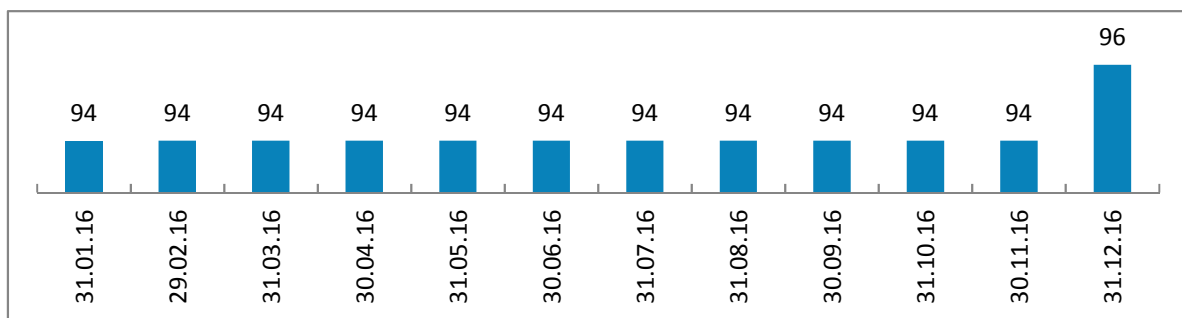
Auswertung Fondsvermögen zum 31. Dezember 2016

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

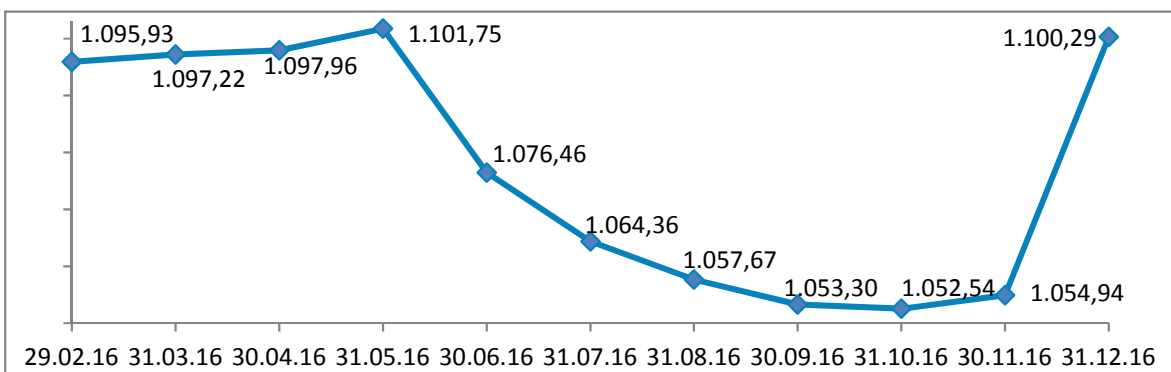
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR *



* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Übersicht der Finanzierungen zum 31. Dezember 2016

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

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

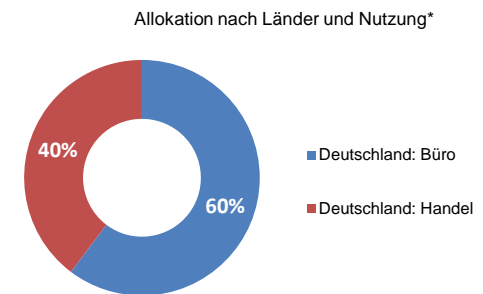
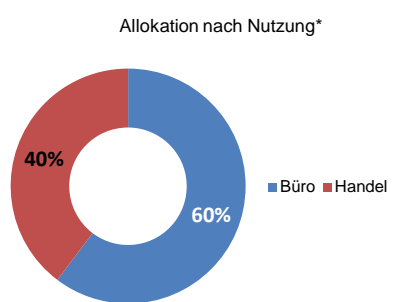
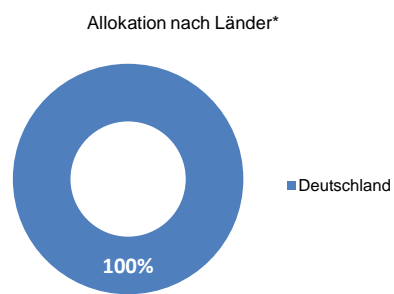
Investitionsobjekt	aktueller Verkehrswert	Darlehensbetrag	LTV	Zinsbindung	Zinssatz zum Stichtag	ICR	Laufzeit bis	Besicherung
Regerhof München	58.000.000 EUR	26.000.000 EUR	44,8276 %	31.12.2024	1,6935 %	6,31	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	38.200.000 EUR	17.900.000 EUR	46,8586 %	30.12.2024	1,5700 %	8,36	30.12.2024	Grundschild
		43.900.000 EUR						

Übersicht der Investments zum 31. Dezember 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	58.000.000,00	60%	53.170.000,00	59%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	Deutschland	Handel	38.200.000,00	40%	36.489.000,00	41%	2.350.000,00	HealthCity Germany	15,5%
Σ				96.200.000,00		89.659.000,00		5.130.000,00		



* 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. Dezember 2016

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

Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	25,01%

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	89,99%

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

Risikokennzahlen zum 31. Dezember 2016

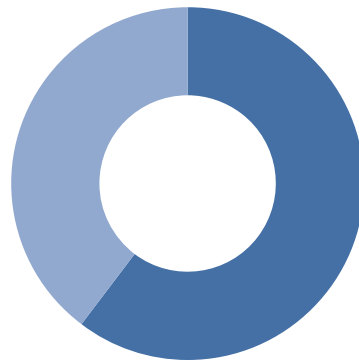
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	0,46%	0,76%	1,07%	-1,07%	-3,58%

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	60%
2000	-0,22%	4,77%	Deutschland: Handel	40%
2001	-0,36%	4,82%		
2002	-1,59%	3,58%		
2003	-1,93%	3,03%		
2004	-3,34%	1,39%		
2005	-3,66%	0,97%		
2006	-3,26%	1,42%		
2007	-0,05%	4,85%		
2008	-2,21%	2,85%		
2009	-3,20%	1,93%		
2010	-1,10%	4,08%		
2011	-0,20%	4,99%		
2012	-0,83%	4,23%		
2013	-0,37%	4,70%		
2014	0,34%	5,44%		
2015	2,52%	7,49%		



■ Deutschland: Büro ■ Deutschland: Handel

Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*	-1,16%	3,85%
Geometrisches Mittel*	-1,17%	3,83%
Standardabweichung	1,58%	1,67%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)	3,76%	-1,10%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)	4,83%	0,04%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)	2,60%	2,75%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)	3,67%	3,89%
Quantil 5 %	-3,40%	1,31%
Quantil 1 %	-3,61%	1,04%
VaR 95 % rel.	2,24%	2,54%
VaR 99 % rel.	2,45%	2,81%

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.

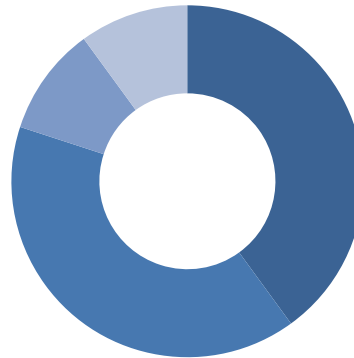
* Werte der Vergangenheit stellen keine Prognose der Zukunft dar.

Der Prognoseschätzer bezieht sich auf die laufende Ausschüttung des Fonds.

Risikokennzahlen zum 31. Dezember 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 31. Dezember 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	21,57%	14.743.158,68

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

