Finanzreporting

Real I.S. Grundvermögen

Stichtag: 31.10.2026

Real I.S.

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

Immobilienpreisrisisko……12

GroMiKV Kennzahlen……15

Fußnoten……16

Impressum……17

Eckdaten

Fondstammdaten	
Stichtag	31.10.2026
Geschäftsjahresende am	31.12.2026
Fondsauflage 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	143.606.045,10 EUR
Nettofondsvermögen	82.849.707,43 EUR
Umlaufende Anteile	69.000 Stück
Anteilwert	1.200,72 EUR

News, Fakten, Hintergründe zum 31.10.2026

Allgemeines:

Zinsanstieg wird zum dominanten Belastungsfaktor

Die moderate Erholung im Investmentmarkt vom ersten Halbjahr 2026 hat sich infolge des Anstiegs der Kapitalmarktzinsen im dritten Quartal nicht fortgesetzt. Neben den hohen Energiepreisen und den damit einhergehenden steigenden Inflationsgefahren ist die Schuldenkrise in Frankreich aktuell das dominante Marktthema. Investoren verlangen für das Halten von Staatsanleihen inzwischen deutlich höhere Risikoprämien. Im Ergebnis steigen hierdurch die Kapitalmarktzinsen und damit die Finanzierungskosten für Immobilieninvestments. Zum Jahreswechsel wird hier aber eine leichte Normalisierung seitens der Bankvolkswirte erwartet.

Im Vermietungsmarkt gibt der leichte konjunkturelle Aufschwung hingegen etwas Rückenwind. Folglich dürfte sich der Anstieg der Leerstandsraten im Büro- und Handelsimmobilienmarkt in 2027 nicht weiter fortsetzen. In einigen Märkten ist bereits ein Anstieg der Flächennachfrage sichtbar. Wohn-, Logistik- und Hotelimmobilien zeigen infolge eines Nachfrageüberhangs weiterhin robustere Vermietungsmarktdaten.

Vermietung

Fronhofer Galeria:
Der Mietvertrag mit NKD wurde Anfang Oktober unterzeichnet. Der Mieter hat einen Vertrag mit einer Laufzeit von 3 Jahren für die ehemalige KIK-Fläche über rd. 487 m^2 unterzeichnet. Die Eröffnung der Filiale ist für Dezember 2026 geplant. Der Mieter TEDI hat das Objekt mit Ende seiner Mietlaufzeit zum 30.09.2026 verlassen. Die Nachvermietungsaktivitäten laufen. Der Mieter Tchibo hatte bzgl. einer Sitzfläche vor seiner Fläche angefragt. Hiefür wurde inzwischen die Baugenehmigung durch die Stadt erteilt, sie wird nun vom Mieter eingerichtet.

Zum Stichtag liegt die Vermietungsquote des Fonds bei rd. 88 %. Die Berechung erfolgt auf Basis der Mietfläche.

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

Aktuell besteht auf dem Transaktionsmarkt weiterhin eine Nachfrage nach Fachmarktcentern. Im Rahmen der bis 2028 angestrebten Einleitung der Desinvestition ist im ersten Schritt eine Marktverprobung des Fachmarktzentrums Parsdorf geplant. Hierzu ist geplant, einen ausführlichen Fondsbericht an die Anleger zu versenden, in dem über die Vermarktung dieses Objektes und die weitere Strategie im Bezug auf die verbleibenden Objekte informiert wird.

Auswirkungen Anteilwert

Die Veränderung des Anteilwertes zum 31.10.2026 gegenüber dem Vormonat um 0,96 EUR/Anteil resultiert aus den Aufwendungen und Erträgen der in dieser Periode bilanzierten Immobilien.

Stichtag	Anteilwert
30.09.2026	1.199,76 EUR
31.10.2026	1.200,72 EUR
Veränderung	0,96 EUR

Bilanz zum 31. Oktober 2026

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva		
1. Sachanlagen[1]	133.330.000,00	160,93
2. Anschaffungsnebenkosten	56.472,68	0,07
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	6.184.014,74	7,46
4. Forderungen	1.780.985,11	2,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.000.405,77	2,41
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	254.166,80	0,31
Summe	**143.606.045,10**	**173,33**
B. Passiva		
1. Rückstellungen	2.564.973,19	3,10
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	66,95
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.552,45	0,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.072.707,33	2,50
5. Passive Rechnungsabgrenzung	576.104,70	0,70
6. Eigenkapital	82.849.707,43	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	-1.043.316,32	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.890.375,16	
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	2.562.398,59	
Summe	**143.606.045,10**	**173,33**

Fondsvermögen[2] inkl. Kapitalrücklage	82.849.707,43	100,00
Net Asset Value (in EUR)*	1.200,72	
Net Asset Value (in %)	120,07	
Umlaufende Anteil (in Stück)	69.000	

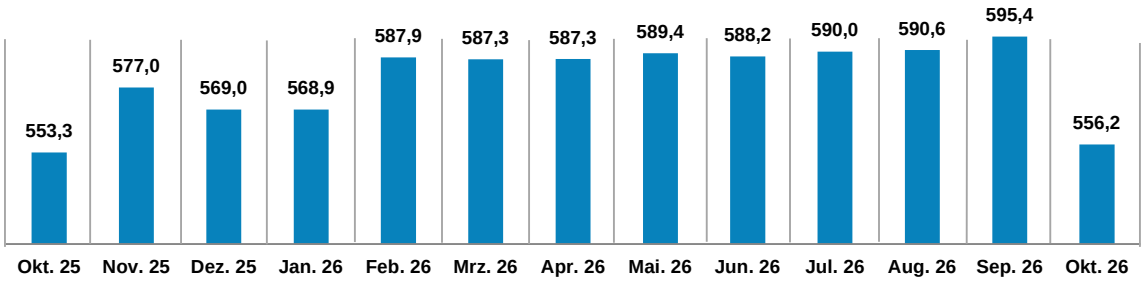
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis zum 31. Oktober 2026

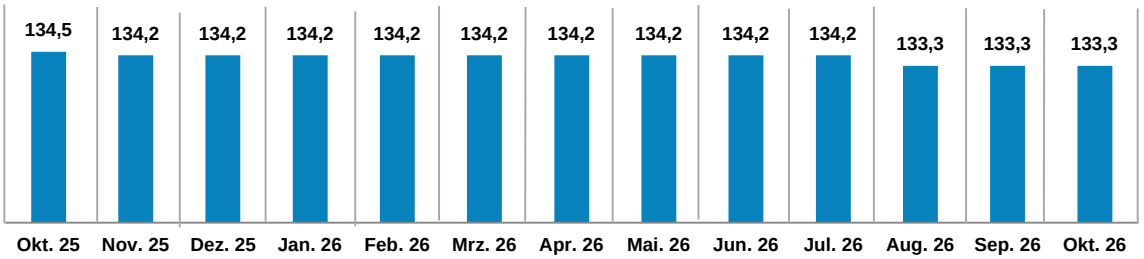
	In EUR	In EUR je Anteil
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	6.903.074,46	100,04
b) Zinsen und ähnliche Erträge	56.264,38	0,82
c) Sonstige betriebliche Erträge	982.402,95	14,24
Summe der Erträge	**7.941.741,79**	**115,10**
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.350.813,16	19,58
b) Bewirtschaftungskosten	2.785.021,91	40,36
c) Verwaltungsvergütung	54.714,62	0,79
d) Verwahrstellenvergütung	1.002.042,14	14,52
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.502,60	0,20
f) Sonstige Aufwendungen	173.248,77	2,51
Summe der Aufwendungen	**5.379.343,20**	**77,96**
3. Ordentlicher Nettoertrag	**2.562.398,59**	**37,14**
4. Realisiertes Ergebnis der Periode	**2.562.398,59**	**37,14**
5. Zeitwertänderungen		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-900.000,00	-13,04
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-143.316,32	-2,08
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode	**-1.043.316,32**	**-15,12**
6. Ergebnis der Periode	**1.519.082,27**	**22,02**

Auswertung Fondsvermögen zum 31. Oktober 2026

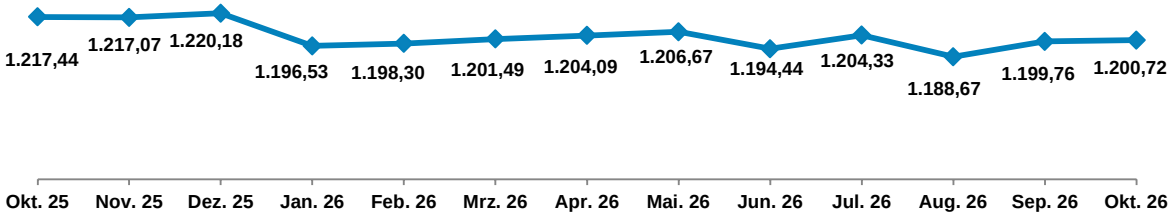
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR der vergangenen 12 Monate



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 31. Oktober 2026

Aufstellung der Fremdfinanzierungen

Investitionsobjekt	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten (EUR)	aktueller Verkehrswert (EUR)	Darlehensbetrag (EUR)	LTV (%)	Zinsbindung	Zinssatz (%)	ICR (%)	Laufzeit	Besicherung
Regerhof, München	53.170.000,00	74.500.000,00	26.000.000,00	34,9	29.12.2028	3,23	8,0	29.12.2028	Grundschuld
Fronhofer Galeria, Bonn	36.228.079,88	35.800.000,00	17.900.000,00	50,0	30.12.2026	3,26	9,2	30.12.2026	Grundschuld
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.200.000,00	23.030.000,00	11.576.000,00	50,3	31.12.2026	1,65	6,8	31.12.2026	Grundschuld
Summe:	**112.598.079,88**	**133.330.000,00**	**55.476.000,00**	**41,6**					

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

Übersicht der Investments zum 31. Oktober 2026

Aufstellung der direkten Investments

Immobilie	Standort	Land	Nutzungs-art	VKW (EUR)	Anteil am Immobilien-vermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten (EUR)	Anteil am Immobilien-vermögen	Jahresnetto-sollmiete (EUR)	Hauptmieter	Anteil Hauptmieter am Mietertrag
Regerhof	München	DE	Büro	74.500.000,00	56%	53.170.000,00	47%	3.528.171,84	Landeshauptstadt München	25,6%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	DE	Handel	35.800.000,00	27%	36.228.079,88	32%	2.574.809,00	QS Qualität und Sicherheit GmbH	14,3%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	DE	Handel	23.030.000,00	17%	23.200.000,00	21%	1.304.614,00	HIT	60,2%
Summe				**133.330.000,00**		**112.598.079,88**		**7.407.594,84**		

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 2026

Kennzahlen	in % d. Fondsvermögens
TER	1,81
Liquiditätsquote	12,34
Fremdwährungsquote	0,00
Immobiliengewinn *	0,00
Aktiengewinn *	0,00
Zwischengewinn *	0,00

* als Berechnungsgrundlage dient die Vorgabe des BVI

CRR II - Kennzahlen zum 31. Oktober 2026

KSA-Risikogewichte nach Ländern für die Berechnung des antizyklischen Kapitalpuffers (CCB) nach §10d KWG in Verbindung mit §64r KWG

Länderaufteilung	Anwendungs-datum	CCyB rates *	Risikogewicht je Land an FV (RWA Ansatz)	Risikogewicht je Land an FV (EaD Ansatz)	Antizyklischer Risikopuffer (ARP)
Deutschland (DE)	01.04.2020	0,75%	165,87%	165,87 %	0,0%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V.m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			1,50%	7,46%	

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

KSA-Risikogewicht (= Solvabilitätskennziffer)

KSA-Risikogewicht gem. CRR II	167,36 %

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 31. Oktober 2026

Immobilienpreisrisiko auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Standardabweichung	6,79%
VaR 95 %	11,17%
VaR 99%	15,80%
VaR 99,9%	20,99%
Quantil 5 %	-6,14%
Quantil 1%	-6,92%
Quantil 0,1%	-7,13%

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%

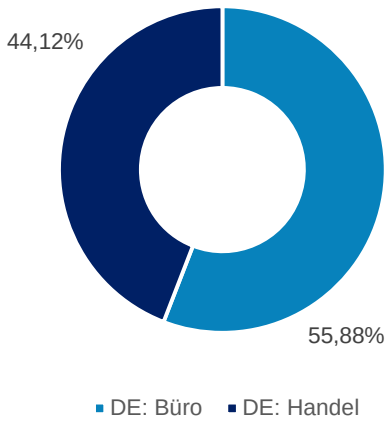
Die Quantile werden auf der Zeitreihe der jährlichen prozentualen Veränderung (Performance) der bereinigten Anteilspreise berechnet. Die Quantilswerte werden erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ausgewiesen.

Immobilienpreisrisiko zum 31. Oktober 2026

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

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,37%	4,55%
2002	-1,31%	3,57%
2003	-1,87%	2,96%
2004	-3,18%	1,37%
2005	-3,65%	0,76%
2006	-2,99%	1,46%
2007	1,77%	6,48%
2008	-1,88%	3,00%
2009	-2,89%	2,05%
2010	-1,13%	3,85%
2011	0,06%	5,17%
2012	-0,75%	4,21%
2013	-0,36%	4,67%
2014	0,35%	5,39%
2015	2,80%	7,68%
2016	2,54%	7,31%
2017	4,84%	9,33%
2018	4,96%	9,05%
2019	5,87%	10,06%
2020	1,45%	5,20%
2021	4,57%	8,13%
2022	-0,98%	2,31%
2023	-9,51%	-6,23%
2024	-5,63%	-2,15%
2025	-3,13%	0,26%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	-0,42%	4,02%
Standardabweichung	3,55%	3,73%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-6,26%	-2,11%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-8,68%	-4,65%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-11,40%	-7,50%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	5,85%	6,13%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	8,27%	8,67%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	10,98%	11,51%
Quantil 5% (emp.)	-5,23%	-1,67%
Quantil 1% (emp.)	-8,58%	-5,25%
Quantil 0,1% (emp.)	-9,41%	-6,14%
Value at Risk 95% (emp.)	4,82%	5,69%
Value at Risk 99% (emp.)	8,16%	9,27%
Value at Risk 99,9% (emp.)	9,00%	10,15%
100% schlechteste Beobachtung	-9,51%	-6,23%

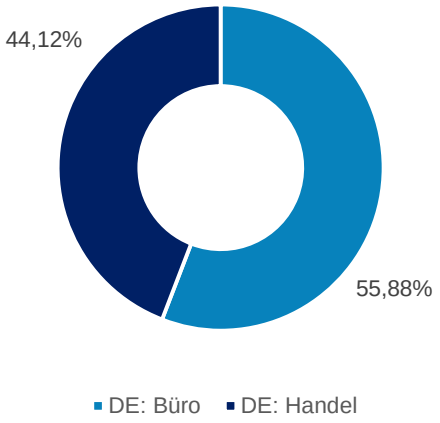
Immobilienpreisrisiko zum 31. Oktober 2026

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

	in EUR
Fondsvolumen	82.849.707,43
Immobilien-Anlage (Verkehrswerte)	133.330.000,00
Anpassungsfaktor	1,61

Jahr	Wertänderung	Total Return
2001	-0,60%	7,33%
2002	-2,11%	5,75%
2003	-3,00%	4,76%
2004	-5,10%	2,20%
2005	-5,81%	1,23%
2006	-4,86%	2,35%
2007	2,85%	10,42%
2008	-2,93%	4,83%
2009	-4,64%	3,30%
2010	-1,77%	6,19%
2011	0,11%	8,32%
2012	-1,18%	6,78%
2013	-0,55%	7,52%
2014	0,56%	8,67%
2015	4,51%	12,36%
2016	4,04%	11,77%
2017	7,75%	15,01%
2018	7,98%	14,57%
2019	9,53%	16,18%
2020	2,23%	8,37%
2021	7,31%	13,09%
2022	-1,62%	3,73%
2023	-15,07%	-10,03%
2024	-9,11%	-3,46%
2025	-3,15%	0,42%

Allokation nach Ländern und Nutzung



Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Mittelwert	-0,59%	6,47%
Standardabweichung	5,64%	6,00%
Quantil 5% (NV-Annahme)	-9,87%	-3,40%
Quantil 1% (NV-Annahme)	-13,71%	-7,48%
Quantil 0,1% (NV-Annahme)	-18,03%	-12,06%
Value at Risk 95% (NV-Annahme)	9,28%	9,86%
Value at Risk 99% (NV-Annahme)	13,13%	13,95%
Value at Risk 99,9% (NV-Annahme)	17,44%	18,53%
Quantil 5% (emp.)	-8,45%	-2,69%
Quantil 1% (emp.)	-13,64%	-8,46%
Quantil 0,1% (emp.)	-14,93%	-9,87%
Value at Risk 95% (emp.)	7,87%	9,15%
Value at Risk 99% (emp.)	13,06%	14,92%
Value at Risk 99,9% (emp.)	14,34%	16,34%
100% schlechteste Beobachtung	-15,07%	-10,03%

GroMiKV Kennzahlen zum 31. Oktober 2026

Liquidität auf Fondsebene

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

	In % d. Fondsvermögens	Gesamt (EUR)
Bayerische Landesbank, München	4,98%	4.128.422,59
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	2,48%	2.055.592,15

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 Assetmangement
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.