



Finanzreporting zum 31.12.2018

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	12
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 Frau Viola Bucher
Geschäftsjahr:	01.01. - 31.12.
Aufledgedatum:	12.01.2015

Wichtige Ereignisse

Fronhofer Galeria, Bonn:

Die DVI (Deutsche Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH), ein Unternehmen der Deutschen Immobilien Gruppe (DI-Gruppe) mit Sitz in Düren, ist seit dem 01.12.2018 mit dem Center-, Property- und Vermietungsmanagement des Objektes beauftragt. Die Deutsche Immobilien-Gruppe (DI-Gruppe), Düren, entwickelt, realisiert und managt seit über 35 Jahren erfolgreich Einzelhandels-, Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien. Mehr als 800 Objekte mit einem Volumen von über fünf Milliarden Euro wurden seither realisiert, revitalisiert und verwaltet. Aktuell betreuen 140 Spezialisten Immobilien im Wert von über 2 Mrd. Euro. Im Bereich der Shopping- und Fachmarktzentren verantwortet die DI-Gruppe derzeit 14 Objekte.

Vermietungsaktivitäten:

Es sind keine Besonderheiten zu berichten.

Bewertungen:

Im Monat Dezember fand die turnusgemäße Bewertung von zwei Immobilien statt. Der Verkehrswert der Immobilie Reger Hof, München ist von um 4,5 Mio. EUR auf 64,2 Mio. EUR gestiegen. Der Verkehrswert der Immobilie Fronhofer Galeria, Bonn beträgt 38,53 Mio. EUR und ist somit leicht, um 30.000 EUR, angestiegen.

Entwicklung Anteilwert:

Der Anteilwert ist im Monat Dezember von 1.102,27 EUR auf 1.174,87 EUR gestiegen. Dieser Anstieg basiert auf den Neubewertungen der Immobilien Reger Hof, München und Fronhofer Galeria, Bonn, die regulär im Dezember erfolgte.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Aktiva			
1. Sachanlagen ⁽¹⁾		126.530.000,00	156,08
2. Anschaffungsnebenkosten		4.726.190,00	5,83
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben		4.839.607,76	5,97
4. Forderungen Forderungen aus der Bewirtschaftung		2.366.641,44	2,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.945.374,74	2,40
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		83.541,69	0,09
Summe		140.491.355,63	173,29
B. Passiva			
1. Rückstellungen		1.140.172,24	1,41
2. Kredite von Kreditinstituten		55.476.000,00	68,42
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern		260.920,12	0,32
4. Sonstige Verbindlichkeiten andere		2.433.241,68	3,00
5. Passive Rechnungsabgrenzung		114.725,12	0,14
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	4.200.147,00		
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.716.505,76		
e) Realisiertes Ergebnis der Periode	<u>1.709.393,71</u>	81.066.296,47	100,00
Summe		140.491.355,63	173,29
Fondsvermögen⁽²⁾		81.066.296,47	100,00
(inkl. Kapitalrücklage)			
Net Asset Value (in EUR)*		1.174,87	
Net Asset Value (in %)		117,49	
Umlaufende Anteile (in Stück)			
		69.000	
* ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000			

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

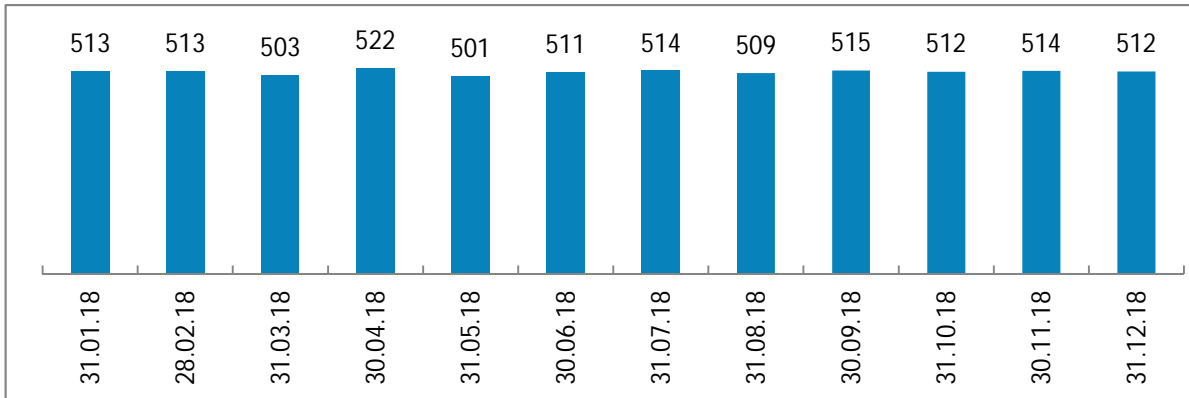
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

	EUR	EUR	EUR je Anteil
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	7.428.151,14		107,65
b) Sonstige betriebliche Erträge	590.783,39		8,56
Summe der Erträge		8.018.934,53	116,21
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	919.437,27		13,33
b) Bewirtschaftungskosten	3.838.744,86		55,63
c) Verwaltungsvergütung	1.278.321,68		18,53
d) Verwahrstellenvergütung	31.844,94		0,46
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.401,23		0,28
f) Sonstige Aufwendungen	221.790,84		3,21
Summe der Aufwendungen		6.309.540,82	91,44
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.709.393,71	24,77
4. Realisiertes Ergebnis der Periode		1.709.393,71	24,77
5. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus Neubewertung	4.930.000,00		71,45
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.853,00		-10,58
Summe des nicht realisierten Ergebnisses der Periode		4.200.147,00	60,87
6. Ergebnis der Periode		5.909.540,71	85,64

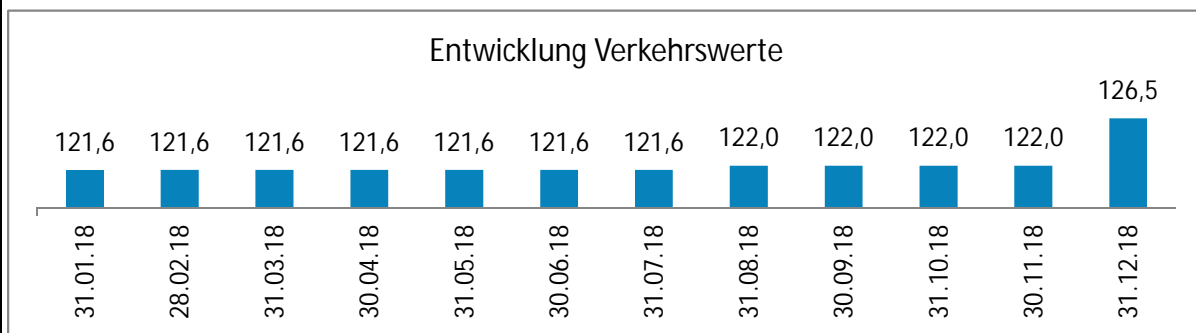
Auswertung Fondsvermögen zum 31. Dezember 2018

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

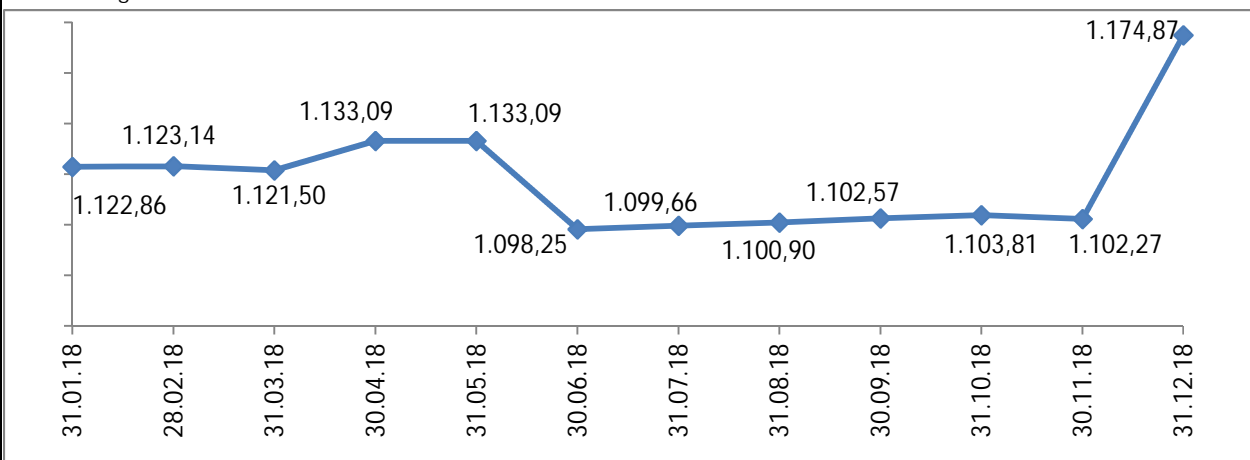
Entwicklung Mieterträge pro Monat in TEUR



Entwicklung Verkehrswerte in Mio. EUR



Entwicklung Anteilswert in EUR *



Übersicht der Finanzierungen zum 31. Dezember 2018

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	64.200.000 EUR	26.000.000 EUR	40,4984 %	31.12.2024	1,6935 %	6,31	31.12.2024	Grundschild
Fronhofer Galeria, Bonn	38.530.000 EUR	17.900.000 EUR	46,4573 %	30.12.2024	1,5700 %	8,36	30.12.2024	Grundschild
Fachmarktzentrum, Parsdorf	23.800.000 EUR	11.576.000 EUR	48,6387 %	31.12.2026	1,6500 %	5,94	31.12.2026	Grundschild
		<u>55.476.000 EUR</u>						

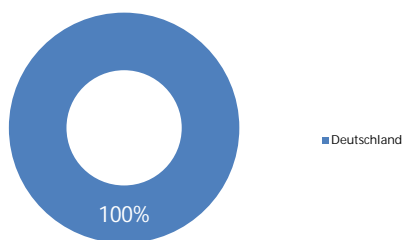
Übersicht der Investments zum 31. Dezember 2018

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

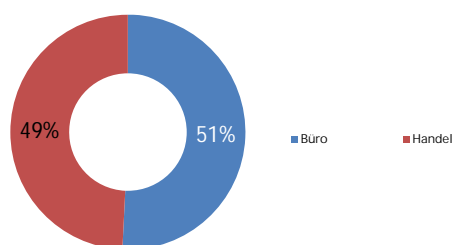
Aufstellung der direkten Investments

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	64.200.000,00	51%	53.170.000,00	47%	2.780.000,00	LH München	20,2%
Fronhofer Galeria	Bonn - Bad Godesberg	Deutschland	Handel	38.530.000,00	30%	36.489.000,00	32%	2.350.000,00	HealthCity Germany	15,5%
Fachmarktzentrum	Parsdorf	Deutschland	Handel	23.800.000,00	19%	23.200.000,00	21%	1.134.339,96	HIT	59,8%
Σ				126.530.000,00		112.859.000,00		6.264.339,96		

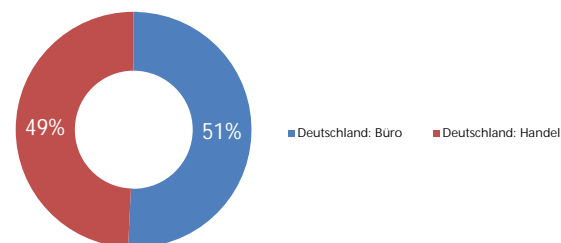
Allokation nach Länder*



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 31. Dezember 2018

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

Liquiditätsquote

	in % d. Fondsvermögens
Liquiditätsquote	11,39%

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. Dezember 2018

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

Solvabilitätskoeffizient

	in % d. Fondsvermögens
Solvabilitätskoeffizient	97,24%

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%	96,56%	96,56%	0,00%
Nach Absatz 140 (4) CRD IV i.V. m. CRR Artikel 112 (a-f) befreit [in % TRWA / in TEaD]			0,69%	3,44%	
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

Eigenkapitalposition von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR

In dem Sondervermögen sind lt. Einschätzung keine Eigenkapitalpositionen von Unternehmen der Finanzbranche gemäß Artikel 4 (27) CRR enthalten.
--

Credit Valuation Adjustment (CVA-Charge)

CVA-Charge	31.12.2018	n/a
------------	------------	-----

Risikokennzahlen zum 31. Dezember 2018

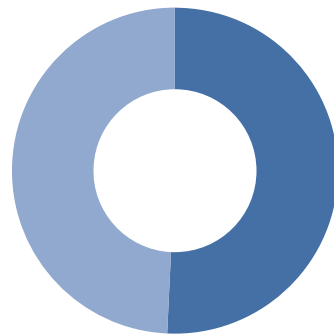
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment - KG

a) Auf Basis der Anteilspreisentwicklung

Werte auf Jahresbasis ab 31.12.2015	Standardabweichung	VaR 95 %	VaR 99%	Quantil 5 %	Quantil 1%
	4,78%	7,86%	11,12%	-1,44%	-3,45%

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

Jahr	Wertänderung	Total Return	Portfoliozusammensetzung	Anteil in %
1999	-0,35%	4,85%	Deutschland: Büro	51%
2000	-0,30%	4,71%	Deutschland: Handel	49%
2001	-0,50%	4,66%		
2002	-1,73%	3,41%		
2003	-1,79%	3,16%		
2004	-3,22%	1,54%		
2005	-3,37%	1,34%		
2006	-2,85%	1,90%		
2007	0,16%	5,12%		
2008	-2,08%	3,01%		
2009	-3,02%	2,13%		
2010	-0,94%	4,28%		
2011	-0,10%	5,18%		
2012	-0,72%	4,47%		
2013	-0,29%	4,91%		
2014	0,53%	5,72%		
2015	2,69%	7,70%		
2016	2,52%	7,71%		
2017	4,42%	9,93%		



■ Deutschland: Büro ■ Deutschland: Handel

	Werte auf Jahresbasis	Wertänderung	Total Return
Arithmetisches Mittel*		-0,58%	4,51%
Geometrisches Mittel*		-0,60%	4,49%
Standardabweichung		2,03%	2,17%
Quantil 5 % über Standardabw. (skaliert)		3,92%	-0,95%
Quantil 1 % über Standardabw. (skaliert)		5,31%	0,52%
VaR 95 % über Standardabw. (skaliert)		3,34%	3,56%
VaR 99 % über Standardabw. (skaliert)		4,73%	5,04%
Quantil 5 %		-3,23%	1,52%
Quantil 1 %		-3,35%	1,37%
Quantil 5 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool**		-5,25%	2,47%
Quantil 1 % mit Fremdfinanzierungsquote aus Asset Allokation Tool**		-5,44%	2,23%
VaR 95 % rel.		2,65%	2,99%
VaR 99 % rel.		2,77%	3,14%

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.

** Diese Kennzahl berechnet sich wie folgt: $\text{Quantal 5 \%} / (1 - \text{"FK-Quote analog Asset Allokation Tool"})$

GroMiKV Kennzahlen zum 31. Dezember 2018

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	5,97%	4.839.607,76

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

