

QUARTALSBERICHT ZUR FONDSENTWICKLUNG

Der REALISINVEST EUROPA ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der privaten Anlegern eine solide Chance bietet, bereits mit einem geringen Betrag europaweit in Immobilien zu investieren.

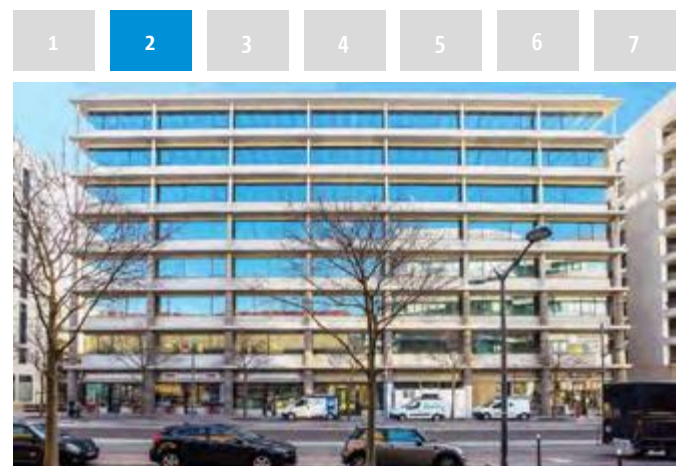
ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie des Fonds zielt auf die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aus der Vermietung von Immobilien an ausgewählten Standorten in Europa sowie ggf. auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Es wird ein Portfolio mit mehreren Immobilien nach dem Grundsatz der Risikomischung aufgebaut. Dabei werden ökologische Merkmale besonders berücksichtigt.

ANLEGERPROFIL

Der REALISINVEST EUROPA richtet sich an Privatanleger, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung / Vermögensoptimierung verfolgen. Der Anleger sollte einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben, empfohlen wird eine Anlagedauer von mindestens 5 Jahren. Die gesetzliche Mindesthaltefrist beträgt 24 Monate, die Kündigungsfrist 12 Monate.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL (SRRI)¹



Neu im Portfolio: Büro- und Geschäftshaus, Lyon, Factory Confluence

Wesentliche Chancen

Bereits mit einem geringen Betrag investieren Sie europaweit in attraktive Immobilien und profitieren langfristig von den erwirtschafteten Erträgen.

- Sie haben Teil an einem stetig wachsenden, professionell gemanagten Immobilienportfolio, das durch seine breit gestreute Zusammensetzung (z. B. Länder, Nutzungsarten, Mieter) das Risiko minimieren und die Renditen stabilisieren kann.
- Sie nutzen die Chance auf eine solide und steuerlich attraktive Geldanlage, denn ein Teil der Erträge bleibt steuerfrei (für den Fonds beträgt die Teilfreistellung 60 %).

Wesentliche Risiken²

Es besteht das Risiko marktbedingter Kursschwankungen – im Ausnahmefall (z. B. aufgrund nicht ausreichender Liquidität oder fehlender Bewertbarkeit der Vermögensgegenstände) kann die Rücknahme ausgesetzt werden. Ferner ist die Rückgabe der Anteile durch die Rückgabefrist von 12 Monaten bzw. die Mindesthaltedauer von 24 Monaten eingeschränkt.

- Typische Immobilien-Risiken, z. B. geringere Mieteinnahmen wegen Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit von Mietern, Änderung der Marktsituation, geringere Bewertung der Immobilie, außerplanmäßige Instandhaltungskosten, Projektentwicklungsrisiken.
- Eine Änderung der steuerlichen, rechtlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen kann sich (ggf. auch rückwirkend) nachteilig auf die Ertragslage bzw. Wertentwicklung des Fonds auswirken.

AUSGEWÄHLTE HIGHLIGHTS IM BETRACHTETEN QUARTAL

Portfolio:

- Das Portfolio ist im vierten Quartal 2022 weiter angewachsen und umfasst inzwischen elf Immobilien in sechs Ländern.
- Im Dezember 2022 ist die Büroimmobilie Factory in Lyon an das Portfolio des REALISINVEST EUROPA angebunden worden. Die Immobilie überzeugt durch hohe Nachhaltigkeitsstandards, eine starke Vermietungsquote und eine sehr gute Lage im attraktiven Lyoner Teilmarkt „Confluence“.
- In den kommenden beiden Quartalen 2023 werden zwei weitere Immobilien hinzukommen – eine Büroimmobilie in Lissabon und eine Wohnanlage nahe Dublin – beide befinden sich aktuell in Fertigstellung, die Kaufverträge wurden bereits geschlossen.

Vermietung:

- Nach wie vor liegt die Vermietungsquote im Portfolio mit 98,55 % sehr hoch. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne mieterseitige Kündigungsoption) von 5,15 Jahren über das Gesamtportfolio sichert die Erträge auch mittelfristig ab.

Performance:

- Der REALISINVEST EUROPA hat im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich gewirtschaftet. Die Ausschüttung an die Anleger für das Geschäftsjahr 2021/22 wird am 31.03.2023 vorgenommen. Sie wird 0,52 EUR je Anteil betragen. Die BVI Rendite seit Auflage zum Stichtag 31.12.2022 liegt bei 2,56 % p. a.
- Die Mieterträge entwickeln sich – trotz vielfältiger Krisennachwirkungen – weiter stabil – daher geht das Fondsmanagement davon aus, dass sich dies auch positiv auf die weitere Gesamtleistung des Fonds auswirken wird.

Investmentstrategie:

- Wie bisher legt der REALISINVEST EUROPA seinen primären Fokus auf die Kernnutzungsarten Büro und Logistik. Als Ergänzung im Portfolio sind Immobilien im Bereich Nahversorgung-Einzelhandel/Fachmarktzentren und Wohnimmobilien vorgesehen, die sich in der aktuellen Situation als besonders resilient erwiesen haben.

Fondsdaten

Fondsname	REALISINVEST EUROPA
Fondsaufgabe	11.11.2019
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Fondsart	Immobilien-Publikumsfonds
Währung	Euro
WKN / ISIN	A2PE1X / DE000A2PE1X0
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09. d. Folgejahres
Ausschüttung	jährlich ³ , 2 – 2,5 % (vor Steuer) angestrebt
Mindestanlagebetrag	25 EUR
Haltefrist	mindestens 24 Monate, empfohlen mindestens 5 Jahre, Kündigungsfrist 12 Monate
Ausgabeaufschlag⁴	6 % (derzeit 5,25 %)
Rücknahmeabschlag	wird nicht erhoben
Laufende Kosten⁵	1,15 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts
davon Verwaltungskosten	1,000 %
Gebühren	
bei An- und Verkauf von Immobilien	bis zu 1,5 % des Ankaufs-/ Verkaufspreises
bei Umbau von Immobilien	bis zu 1,5 % der Baukosten
bei Projektentwicklungen	bis zu 2,0 % der Baukosten
Fremdkapitalquote	22,65 %
Ausgabepreis	27,52 EUR
Rücknahmepreis	26,15 EUR
Umlaufende Anteile	24.763.912,26
Nettoinventarwert	647.793.322,52 EUR
Bruttoinventarwert	789.381.178,77 EUR
BVI Rendite seit Auflage p. a.	2,56 %
BVI Rendite seit Auflage kumuliert	8,30 %

Fondsvermögen

Vermögensaufstellung zum 31.12.2022	in EUR	Anteil in % am Fondsvermögen
Direkte Immobilieninvestments	445.150.000,00	68,72
1) Mietwohngrundstücke	0,00	0
2) Geschäftsgrundstücke	445.150.000,00	68,72
3) Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0
4) Unbebaute Grundstücke	0,00	0
5) Andere Grundstücke und Rechte	0,00	0
Indirekte Immobilieninvestments	93.036.186,61	14,36
Bruttoliquidität	151.889.924,86	23,45
davon Bankguthaben	104.238.228,46	–
davon Investmentanteile	46.383.630,80	–
davon Verwalterkonten	1.267.861,72	–
davon Sperrkonten	203,88	–
Sonstige Vermögensgegenstände	99.305.067,30	15,32
Darlehen (direkt)	-97.700.000,00	-15,08
Sonstige Verbindlichkeiten	-40.888.993,68	-6,31
Rückstellungen	-2.998.862,57	-0,46
Fondsvermögen	647.793.322,52	100,00

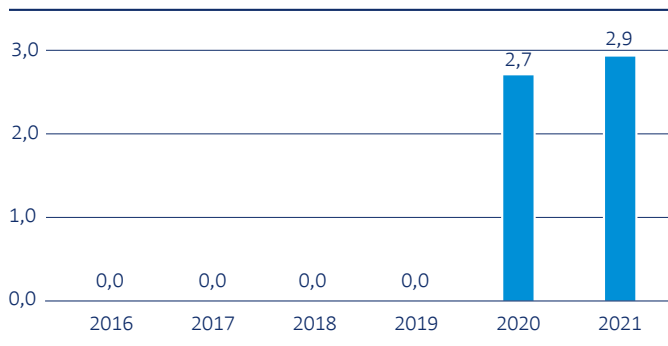
*Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Der Fonds wurde am 11.11.2019 aufgelegt.

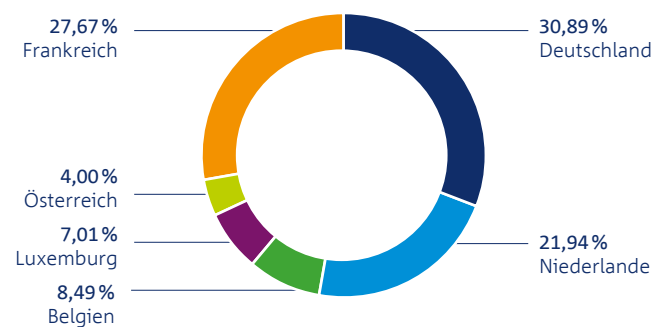
Die frühere Wertentwicklung der Kalenderjahre wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt.

Die frühere Wertentwicklung ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

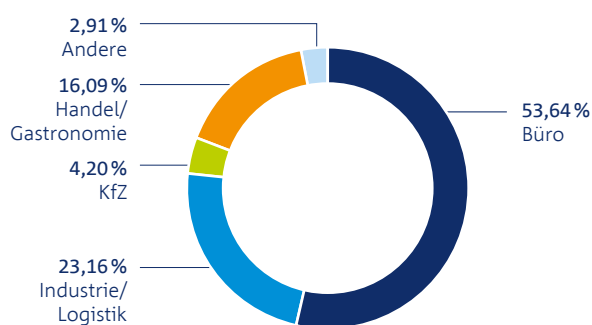
Frühere Wertentwicklung (in %)



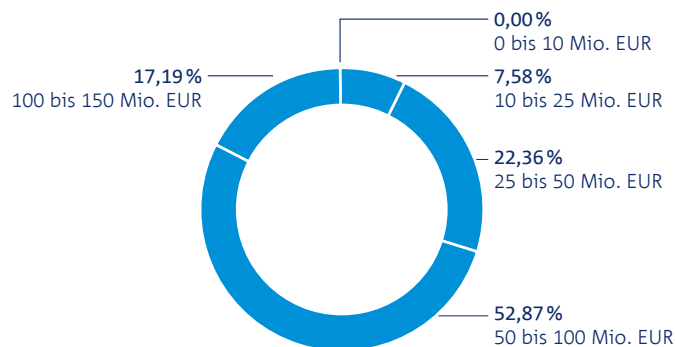
Portfolioaufteilung nach Ländern (nach Verkehrswert)



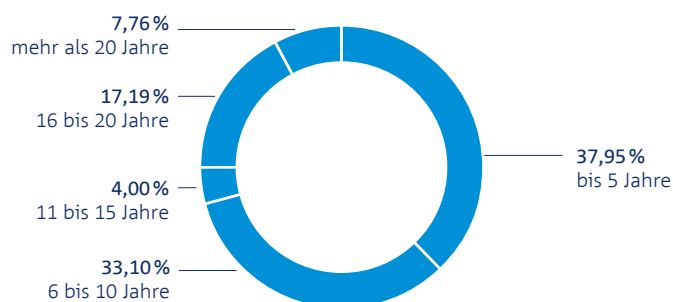
Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten⁷



Portfolioaufteilung nach Größenklassen (nach Verkehrswert)



Portfolioaufteilung nach Altersstruktur (nach Verkehrswert)

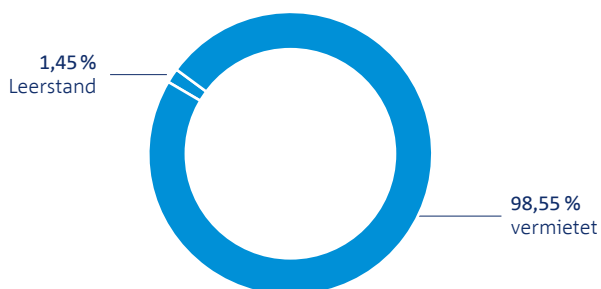


Immobilien nach Verkehrswert

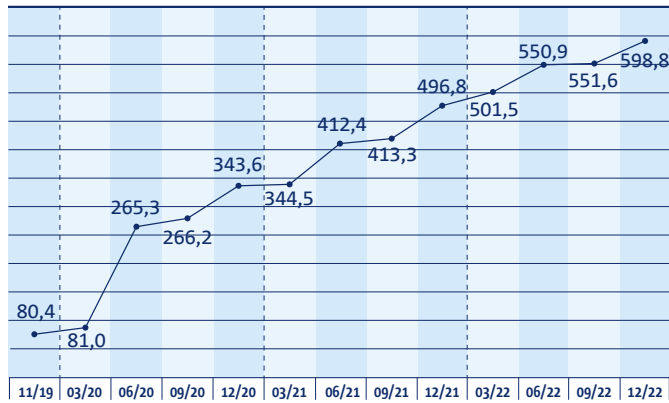
Standorte	Anzahl	in Mio. EUR	in %
Niederlande	3		
Amsterdam, Moermanskkade	1	21,925	3,58%
Rotterdam, LogChain Two	1	64,950	10,60%
Gorinchem	1	47,545	7,76%
Deutschland	2		
Berlin, Kontorhaus	1	105,300	17,19%
Bremen, EINS	1	83,925	13,70%
Frankreich	3		
Mer, Portes de Chambord	1	56,150	9,16%
Marseille, Le Virage	1	66,900	10,92%
Lyon, Factory Confluence	1	46,500	7,59%
Österreich	1		
Wien, TownTown	1	24,500	4,00%
Belgien	1		
Brüssel, BAR 65	1	52,015	8,49%
Luxemburg	1		
Luxemburg, The Arc*	1	42,955	7,01%

*Verkehrswert und Beschreibung der Immobilie beziehen sich auf den Fertigstellungszeitpunkt.

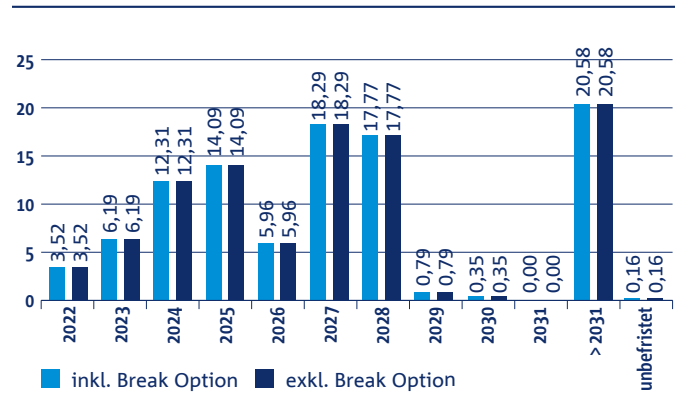
Vermietungsstand im Portfolio⁷



Entwicklung der Vermögenswerte in Mio EUR⁶



Mietvertragsausläufe im Portfolio⁷ (in % und jeweils zum Jahresende)



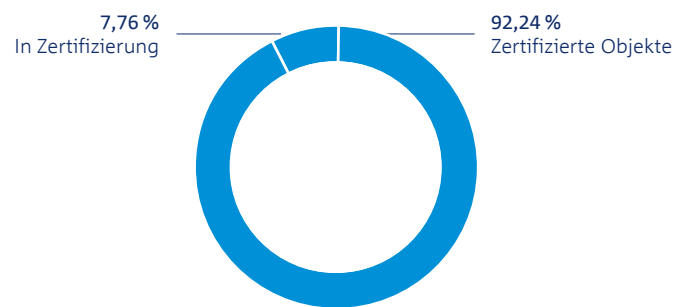
NACHHALTIGKEIT – EINE ENTSCHEIDUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikat

Standort	Name	Zertifikat	Stufe
Amsterdam	Moermanskade	BREEAM	Very Good
Rotterdam	LogChain Two	BREEAM	Good
Berlin	Kontorhaus	BREEAM	Good
Bremen	EINS	DGNB	Gold
Wien	TownTown	BREEAM	Very Good
Mer	Portes de Chambord	BREEAM	Good
Marseille	Le Virage	BREEAM	Excellent
Brüssel	Bar 65	BREEAM	Excellent
Luxemburg	The Arc	BREEAM	Excellent*
Gorinchem	Piazza Center	In Zertifizierung	
Lyon	Factory Confluence	BREEAM	Very Good

*angestrebt

Anteil der Zertifizierungen auf Basis der Verkehrswerte



Das erklärte Ziel des REALISINVEST EUROPA ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio aufzubauen, das einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes leistet. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat die Real I.S. für den REALISINVEST EUROPA eine Reihe von ökologischen Merkmalen (im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der EU-Offenlegungsverordnung) und messbare Bewertungskriterien festgelegt – wobei die Erfüllung des 1,5° Klimaziels eine besondere Rolle spielt. Mindestens 60% der Immobilien im Portfolio (gewichtet nach ihrem Verkehrswert) müssen diese ökologischen Merkmale erfüllen. Zusätzlich werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Alle Ergebnisse werden jeweils im Jahresbericht (Stichtag 30.09. des Fondsgeschäftsjahres) veröffentlicht.

Mehr zur Artikel-8-Strategie des REALISINVEST EUROPA unter www.realisinvest.de

- 1 *Der SRI (Summary Risk Indicator) ist ein standardisierter Risikoindikator, der u. a. die Volatilität eines Finanzinstruments (Marktrisiko) berücksichtigt. Die Berechnung ergibt eine Rangfolge auf einer Skala von 1 bis 7, wobei 1 das niedrigste und 7 das höchste Risiko darstellt. Bei einer Investition in den „REALISINVEST EUROPA“ handelt es sich um die Risikoklasse 2. Sie ist auch für konservative Anleger geeignet.*
- 2 *Eine ausführliche Darstellung der Risiken entnehmen Sie bitte den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.*
- 3 *Ausschüttung unmittelbar nach Erscheinen des Jahresberichts – spätestens zum 31.03. des Folgejahres.*
- 4 *Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.*
- 5 *Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken – sie umfassen u. a. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, Umbau, die Transaktionskosten und die Kosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Eine ausführliche Darstellung der Kosten und Gebühren kann u. a. den Besonderen Anlagebedingungen entnommen werden, welche im Verkaufsprospekt abgedruckt sind.*
- 6 *Entwicklung der Vermögenswerte bedeutet Kaufpreis für die ersten drei Monate nach geschäftlichem Übergang und Folgebewertungen durch Verkehrswertgutachten. Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.*
- 7 *Auf Basis der Nettomiete SOLL inklusive Mietgarantie. Aufgrund einer Stichtagsüberschreitung bei der Datenübermittlung können die Mieterdaten des Büroobjekts Factory erst im kommenden Factsheet mit Stichtag 31.01.2023 ausgewiesen werden. Dadurch ergeben sich Diskrepanzen bei der Aufstellung der Nutzungsarten (nach Nettosollmiete).*

Wichtige Hinweise

Dieses Dokument dient lediglich Werbezwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot auf Kauf von Anteilen am REALISINVEST EUROPA dar. Eine Anlageentscheidung für den Erwerb von Anteilen kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung, dem letzten veröffentlichten Jahres und ggf. Halbjahresbericht und des jüngsten Nettoinventarwerts erfolgen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form über die Internetseite www.realisinvest.de erhältlich und können bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) kostenlos in elektronischer und schriftlicher Form angefordert werden. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die KVG berechnet überdies eine Reihe von aufsichtsrechtlichen Kennzahlen für Banken, die Anleger bei der KVG kostenlos anfordern können. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist [hier](#) als Download erhältlich. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Mehr Informationen zum
REALISINVEST EUROPA und seiner
Anlagestrategie erhalten Sie auf der
Webseite: www.realisinvest.de

REALISINVEST EUROPA, ein Produkt der
Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

