

Immobilienübersicht

- 01 Rotterdam, LogChain2

- 02 Amsterdam, Moermanskkade

- 03 Bremen, Eins

- 04 Berlin, Kontorhaus

- 05 Mer, Portes de Chambord

- 06 Marseille, Le Virage

- 07 Wien, TownTown CB06

- 08 Luxemburg, The Arc

- 09 Brüssel, BAR 65

- 10 Gorinchem, Piazza Center

- 11 Lyon, Factory Confluence



REALIS
INVEST
EUROPA

Rotterdam, LogChain2

Immobilienbeschreibung

- Rotterdam ist neben Den Haag und Amsterdam eine der führenden Industrie- und Handelsstädte der Niederlande.
- Die Logistikimmobilie Logchain2 liegt im Hafenabschnitt Europoort anschließend an die Maasvlakte.
- Der Standort Europoort bietet ideale Bedingungen für Tiefsee-, Kurzsee-, Zug-, LKW-, und Binnenschifffahrtsverbindungen von und nach Rotterdam bzw. Mitteleuropa und ist über mehrere Autobahnen sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- Bei Immobilie handelt es sich um Logistikhallen mit 5 Mieteinheiten, die jeweils separat voneinander nutzbar sind.
- Die Logistikhallen entsprechen einem modernem Standard – sie wurden in Stahlskelettbauweise errichtet und mit einem Foliendach gedeckt - im Gebäude sind energiesparende bewegungsgesteuerte LED-Leuchten verbaut.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Wolgaweg 3-5, 17-21
Standort	NL - 3198 LH-Europoort Rotterdam
Immobilientyp Nutzung	Logistik- und Lagergebäude
Baujahr Modernisierung	2018
Kaufdatum	01.11.2019
Grundstücksgröße	41.209 m ²
Gesamtmietfläche	62.486 m ²
Stellplätze	0
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	3.871.093,52 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	312.590,50 EUR
Verwaltungskosten	58.066,00 EUR
Instandhaltungskosten	139.085,50 EUR
Mietausfallswagnis	125.810,50 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	635.552,50 EUR
Jährlicher Reinertrag	3.235.541,02 EUR
Verkehrswert³⁾	64.950.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	1.039,44 EUR
Jahresrohertragsfaktor	16,78 EUR
Jahresreinertragsfaktor	20,07 EUR

Finanzierung

Fremdkapital	21.200.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	32,64 %
Laufzeit / Zinsbindung	29.11.2029
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 Zahlen kaufmännisch gerundet

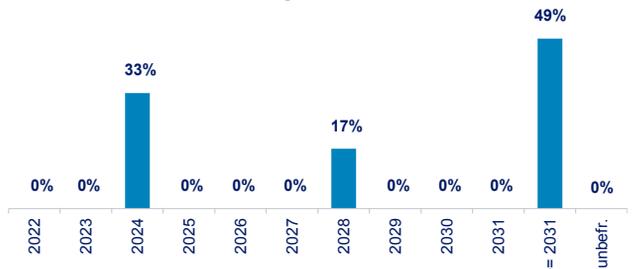
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	62.486 m ²
Anzahl Mieter	4
Vermietungsstand ⁵⁾	100%
Leerstand ⁵⁾	0%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	7,17 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Estron Beheer B.V.	Logistik	49,23
P&O Ferrymasters Ltd.	Logistik	33,43
Technische Handelmaatschappij Abird B.V.	Andere	17,34

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Logistik	40.289	78,92
Büro	1.877	6,18
Andere	17.676	14,90

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



Amsterdam, Moermanskade



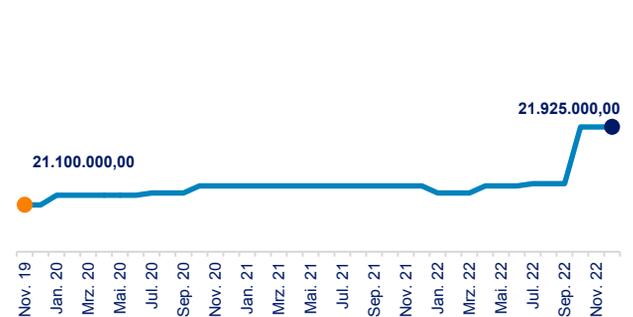
Immobilienbeschreibung

- Die Immobilie wurde 2018 in unverbaubarer Wasserlage nordwestlich der Innenstadt von Amsterdam neu errichtet.
- Sie befindet sich direkt am Ufer von Minervahaven im Amsterdamer Teilmarkt Oude Houhavens (alter Holzhafen).
- Seit 2015 ist das Gebiet ein aufstrebender Büroteilmarkt mit ehemaligem Industriecharakter. Die ehemaligen Speicher- bzw. Lagerhallen dienen inzwischen als Loftbüros. Es besteht eine Branchenbeschränkung auf Mieter aus dem kreativen Sektor.
- Houhavens ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen: 2 Buslinien erreichen in 10-15 Min. den Hauptbahnhof.
- Die Autobahn A10 ist mit dem Pkw ca. 5 Minuten entfernt, zum Flughafen Schiphol sind es ca. 20 Minuten.
- Die Immobilie wurde in Stahlbeton-Skelett-Bauweise errichtet. Sie besteht aus EG mit Foyer und Technikräumen sowie 5 OG. Die hochwertig ausgestatteten Büroflächen wurden als Großraumbüros konzipiert - mit 3,3 m Deckenhöhe, Fußbodenheizung und statischen Heizkörpern.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „very good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Moermanskade 300
Standort	NL – 1013 BC Amsterdam
Immobilientyp Nutzung	Bürogebäude
Baujahr Modernisierung	2018
Kaufdatum	13.11.2019
Grundstücksgröße	2.073 m ²
Gesamtmietfläche	4.961 m ²
Stellplätze	40 Außenstellplätze
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

Amsterdam, Moermanskkade

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	1.267.104,71 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	53.868,00 EUR
Verwaltungskosten	19.006,50 EUR
Instandhaltungskosten	55.771,00 EUR
Mietausfallswagnis	37.949,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	166.594,50 EUR
Jährlicher Reinertrag	1.100.510,21 EUR
Verkehrswert³⁾	21.925.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	4.419,59 EUR
Jahresrohertragsfaktor	17,30
Jahresreinertragsfaktor	19,92

Finanzierung

Fremdkapital	0 EUR
--------------	-------

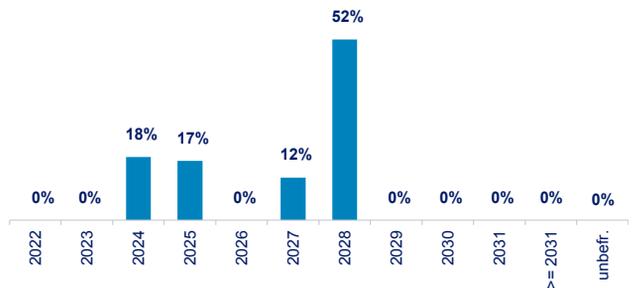
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	4.961 m ²
Anzahl Mieter	7
Vermietungsstand ⁵⁾	100%
Leerstand ⁵⁾	0%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	4,04 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Rijnboutt B.V.	Büro	31,96 %
M2Mobi B.V.	Büro	20,37 %
Clarify B.V.	Büro	14,26 %

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	4.961	92,22 %
Kfz	40 Stellplätze	7,78%

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
Zahlen kaufmännisch gerundet



REALIS
INVEST
EUROPA

Bremen, EINS

Immobilienbeschreibung

- Die Immobilie EINS in Bremen ist ein Bürogeschäftshaus mit Gastronomieanteil.
- Das aus zwei 7-geschossigen Bauteilen bestehende Gebäude wurde in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Es verfügt über ein flach geneigtes Dach, das extensiv begrünt ist und ist durchgängig barrierefrei.
- Die Immobilie befindet sich in attraktiver Gewerbegebiet-Lage nahe der Weser im Stadtteil „Überseestadt“ in ca. 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum Bremen – umgeben von Geschäften des täglichen Bedarfs, die zu Fuß erreichbar sind.
- Die Lage der Immobilie ist auch durch ihre gute Anbindung gekennzeichnet: Bushaltestelle und Trambahnstation "Eduard-Schopf-Allee" befinden sich direkt vor dem Gebäude, in 2,5 km erreicht man die Autobahn A281 „Bremen-Neustadt“, rund 4 km sind es bis zum Flughafen.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach DGNB* Standard der Stufe „Gold“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Eduard-Schopf-Allee 1
Standort	D – 28217 Bremen
Immobilientyp Nutzung	Büro- und Geschäftsgebäude
Baujahr Modernisierung	2016
Kaufdatum	12.02.2020
Grundstücksgröße	5.520 m ²
Gesamtmietfläche	18.898 m ²
Stellplätze	238
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*DGNB bzw. die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude und lebenswerte Quartiere ein. Das DGNB System für Gebäude sieht vier Kategorien vor: Bronze – Silber – Gold – Platin.

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	3.339.661,32 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	21.698,00 EUR
Verwaltungskosten	26.109,50 EUR
Instandhaltungskosten	173.638,50 EUR
Mietausfallswagnis	139.113,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	360.559,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	2.979.102,32 EUR
Verkehrswert³⁾	83.925.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	4.440,95 EUR
Jahresrohertragsfaktor	25,13
Jahresreinertragsfaktor	28,17

Finanzierung

Fremdkapital	21.000.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	25,02%
Laufzeit / Zinsbindung	28.02.2030
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
- Zahlen kaufmännisch gerundet

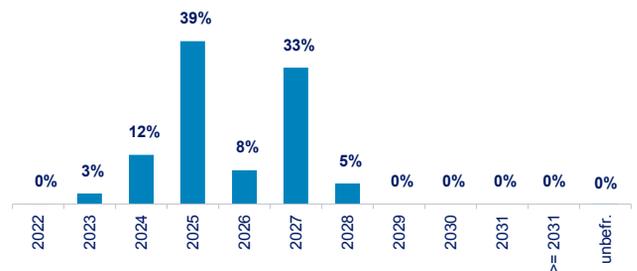
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	18.898 m ²
Anzahl Mieter	18
Vermietungsstand ⁵⁾	96,26%
Leerstand ⁵⁾	3,74%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	3,20 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
BLG LOGISTICS GROUP AG & Co. KG	Büro	12,85%
GMG Generalmietgesellschaft mbH	Büro	10,09%
Gräwe & Partner GmbH	Büro	5,05%

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	14.215	75,46%
Handel/Gastronomie	2.930	12,11%
Industrie (Lager / Hallen)	512	0,71%
Andere	1.104	2,28%
Kfz	238 Stellplätze	9,44%

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Berlin, Kontorhaus B+C

Immobilienbeschreibung

- Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum von Berlin (Stadtteil: "Mitte") und ist Teil des Gesamtkomplexes „Kontorhaus Mitte“.
- Berlin liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes.
- Direkt vor der Eingangstür des Objektes liegt die U-Bahnstation Stadtmitte mit den Linien U2 und U6.
- Die Entfernung zum Flughafen BER beträgt ca. 26 km.
- Die Immobilie wurde in moderner Architektur und Skelettbauweise errichtet. Sie besteht aus acht Stockwerken und ist zu 100 % unterkellert. Sämtliche Mieteinheiten sind barrierefrei erreichbar.
- Das Objekt verfügt teilweise über Dachterrassen mit Blick über Berlin und auf den „Checkpoint Charlie“ .
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Friedrichstraße 188 - 190 Kronenstraße 60 - 63
Standort	D – 10117 Berlin
Immobilientyp Nutzung	Büro- und Geschäftsgebäude
Baujahr Modernisierung	1900 1996
Kaufdatum	09.12.2019
Grundstücksgröße	1.594 m ²
Gesamtmietfläche	7.930 m ²
Stellplätze	59
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

Berlin, Kontorhaus B+C

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	3.254.158,74 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	26.670,50 EUR
Verwaltungskosten	43.413,00 EUR
Instandhaltungskosten	94.874,00 EUR
Mietausfallswagnis	133.942,50 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	298.900,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	2.955.258,74 EUR
Verkehrswert³⁾	105.300.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	13.278,69 EUR
Jahresrohertragsfaktor	32,36
Jahresreinertragsfaktor	35,63

Finanzierung

Fremdkapital	25.500.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	24,22%
Laufzeit / Zinsbindung	30.12.2029
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
- Zahlen kaufmännisch gerundet

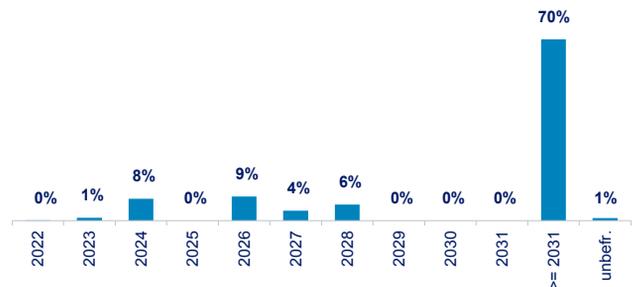
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	7.930 m ²
Anzahl Mieter	11
Vermietungsstand ⁵⁾	96,79%
Leerstand ⁵⁾	3,21%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	9,20 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
TOG The Office Group (Germany) GmbH	Büro	8,42%
TOG The Office Group (Germany) GmbH	Büro	8,39%
TOG The Office Group (Germany) GmbH	Büro	8,36%

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	6.436,12	82,90%
Handel/Gastronomie	663,51	12,92%
Industrie (Lager/Hallen)	363,80	1,73%
Kfz	59 Stellplätze	2,29%
Andere	-	0,16%

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Mer, Portes de Chambord

Immobilienbeschreibung

- Das Logistikzentrum liegt in der Region Centre-Val de Loire und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung.
- Es befindet sich in einem neuen, durch Logistikhallen geprägten Gewerbegebiet unmittelbar an der A10 Ausfahrt Chambord.
- Mer gilt als einer der Top 5 Logistik Hubs im Korridor zwischen Lille im Norden und Marseille im Süden Frankreichs.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind Orléans (Loire Valley, 70 km) und Paris (Charles de Gaulle, 187 km).
- Der Zustand der Hallen ist absolut neuwertig - die Flächen sind relativ flexibel nutzbar – es liegen eine Reihe von ICPE Genehmigungen** vor.
- Kennzeichen der Logistikhallen: Lichte Deckenhöhe 12 m, Bodenbelastung 5 t/m², Tiefe des LKW Hofes 35 m, 47 Überladebrücken, Sprinkleranlage.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	ZAC des Portes de Chambord / Avenue Robert Bauer
Standort	F – 41500 Mer
Immobilientyp Nutzung	Logistik- und Lagergebäude
Baujahr Modernisierung	2019
Kaufdatum	16.12.2020
Grundstücksgröße	64.324 m ²
Gesamtmietfläche	49.489 m ²
Stellplätze	220
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

**ICPE (Installation Classée pour la Protection de l' Environnement) regelt die Zulassung nach Umweltkriterien

Mer, Portes de Chambord

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	2.201.995,92 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	19.766,50 EUR
Verwaltungskosten	11.010,00 EUR
Instandhaltungskosten	118.180,50 EUR
Mietausfallswagnis	65.490,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	214.447,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	1.987.548,92 EUR
Verkehrswert³⁾	56.150.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	1.134,60 EUR
Jahresrohertragsfaktor	25,50
Jahresreinertragsfaktor	28,25

Finanzierung

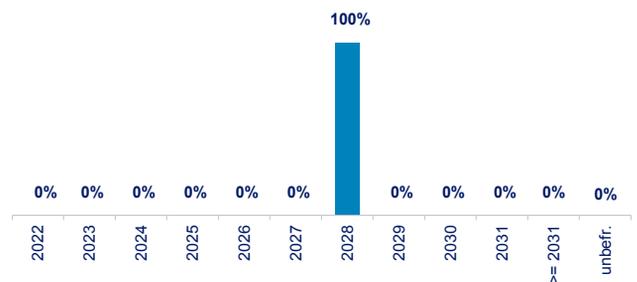
Fremdkapital	13.500.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	24,04%
Laufzeit / Zinsbindung	16.12.2030
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 Zahlen kaufmännisch gerundet

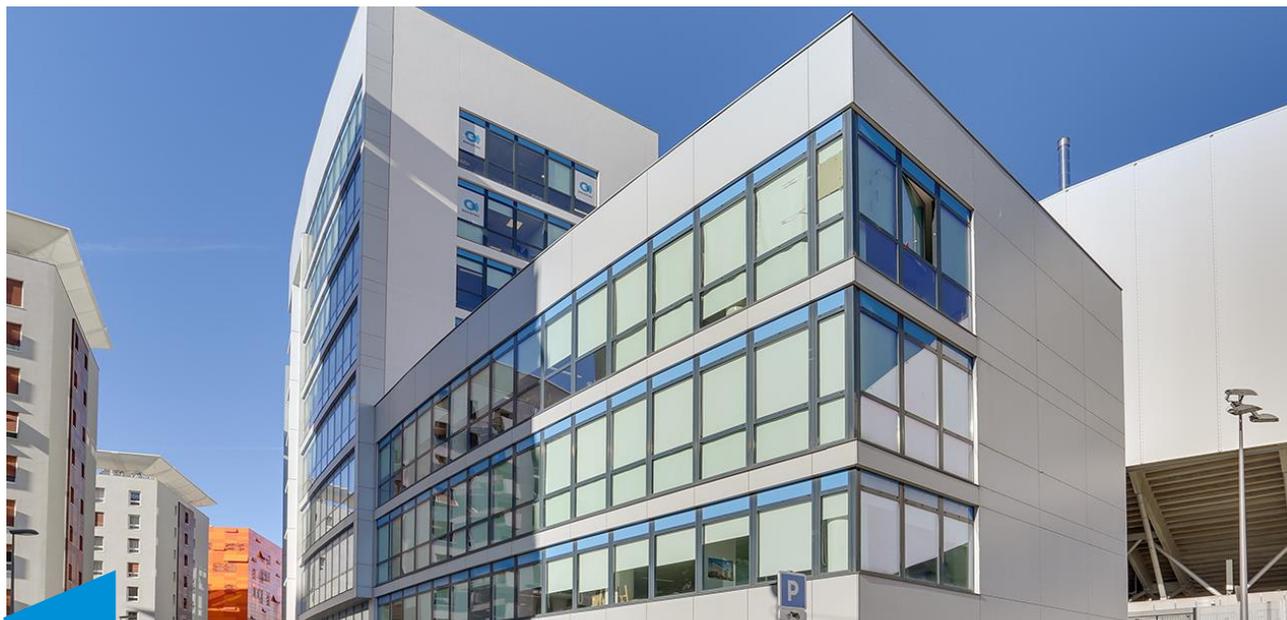
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	49.489 m ²	
Anzahl Mieter	1	
Vermietungsstand ⁵⁾	100%	
Leerstand ⁵⁾	0%	
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	5,87 Jahre	
TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
BUT international SAS	Logistik	100%
Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Logistik	47.720	100%
Büro	890	-
Andere	897	-
Kfz	220 Stellplätze	-

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Marseille, Le Virage

Immobilienbeschreibung

- Das Bürogebäude „Le Virage“ liegt im Stadtzentrum von Marseille im Stadtteil Prado – von dort beträgt die Entfernung zum Bahnhof ca. 5 km, zum Flughafen sind es ca. 30 Autominuten.
- In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Fußballstadion und die Veranstaltungshalle Vélodrome, sowie die Messehalle Chanot, in 1 km Umkreis sind ein neues High-End Einkaufszentrum, ein Kino und viele Restaurants, Hotels und Shops verfügbar.
- Die Lage der Immobilie in Marseille bringt eine gute Anbindung an den ÖPNV mit sich: die Metrostation Prado und eine Bushaltestelle sind in 5 Gehminuten zu erreichen.
- Das Gebäude besteht aus dem UG, dem EG und acht Obergeschossen. Es ist vier Gebäudeteile unterteilt, von denen jedes eine eigene Eingangshalle besitzt. Die mechanische und elektrische Ausstattung für den Betrieb und Komfort entsprechen der Büro-Objektkategorie.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „excellent“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Allee Marcel Leclerc 1-7
Standort	F – 13008 Marseille
Immobilientyp Nutzung	Bürogebäude
Baujahr Modernisierung	2016
Kaufdatum	26.03.2021
Grundstücksgröße	2.011 m ²
Gesamtmietfläche	12.003 m ²
Stellplätze	127
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100%

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	3.175.551,44 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	7.937,50 EUR
Verwaltungskosten	31.755,50 EUR
Instandhaltungskosten	127.690,50 EUR
Mietausfallswagnis	127.022,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	294.405,50 EUR
Jährlicher Reinertrag	2.881.145,94 EUR
Verkehrswert³⁾	66.900.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	5.573,61 EUR
Jahresrohertragsfaktor	21,07
Jahresreinertragsfaktor	23,22

Finanzierung

Fremdkapital	16.500.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	24,66%
Laufzeit / Zinsbindung	29.04.2031
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 Zahlen kaufmännisch gerundet

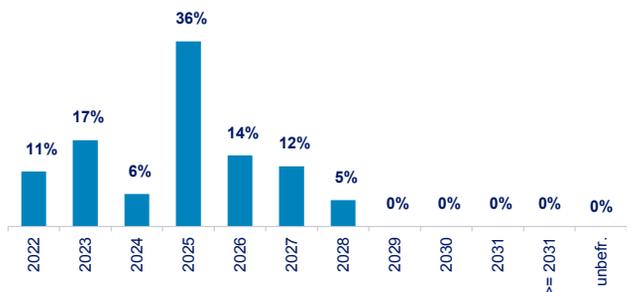
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	12.003 m ²
Anzahl Mieter	12
Vermietungsstand ⁵⁾	100%
Leerstand ⁵⁾	0%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	2,28 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
BPI Financement S.A.	Büro	20,89
Bouygues Batiment Sud Est S.A.	Büro	13,73
Innate Pharma S.A.	Büro	13,55

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	10.879	91,20
Kfz	127 Stellplätze	8,80

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Wien, TownTown CB06

Immobilienbeschreibung

- Die Immobilie TownTown CB06 gehört zum TownTown Ensemble im 3. Wiener Bezirk, Ortsteil Erdberg, der südlich direkt an den ersten Bezirk, d.h. die Wiener Innenstadt angrenzt.
- Vorrangig sind im diesem Bezirk öffentliche Einrichtungen angesiedelt wie Zollamt, Finanzamt Staatsarchiv, Bundesamt für Zivilluftfahrt etc.
- Zur guten Verkehrsanbindung gehört die U-Bahn (U3), die fußläufig zu erreichen ist, die Autobahnauffahrten zur A4 und A23 sind ca. 500 m von der Immobilie entfernt, die Entfernung zum Flughafen Wien beträgt ca. 15 km.
- Das durchgängig barrierefreie moderne Bürogebäude mit sechs Geschossen ist in Stahlbetonmassivbauweise mit Lochfassade errichtet. Gut belichtete Büroflächen sind in Einzel- und Großraumbüros um den zentralen Kern angeordnet.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „very good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Thomas-Klestil-Platz 2
Standort	A – 1030 Wien
Immobilientyp Nutzung	Bürogebäude
Baujahr Modernisierung	2008
Kaufdatum	11.11.2020
Grundstücksgröße	1.540 m ²
Gesamtmietfläche	5.104 m ²
Stellplätze	0
Investmentart	indirekt**
Eigentumsanteil	100 %

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

** die Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	921.413,76 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00 EUR
Verwaltungskosten	4.607,00 EUR
Instandhaltungskosten	35.247,50 EUR
Mietausfallswagnis	36.857,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	76.711,50 EUR
Jährlicher Reinertrag	844.702,26 EUR
Verkehrswert³⁾	24.500.000 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	4.800,16 EUR
Jahresrohertragsfaktor	26,59
Jahresreinertragsfaktor	29,00

Finanzierung

Fremdkapital	5.750.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	23,47%
Laufzeit / Zinsbindung	18.12.2030
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 Zahlen kaufmännisch gerundet

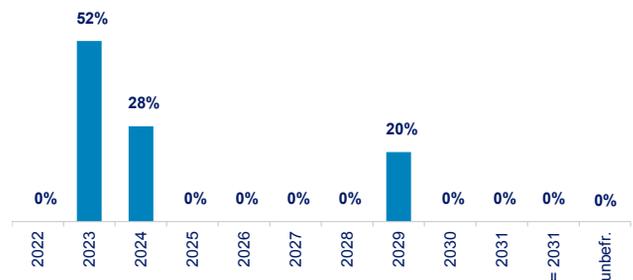
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	5.104 m ²
Anzahl Mieter	3
Vermietungsstand ⁵⁾	100%
Leerstand ⁵⁾	0%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	2,35 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Rep. Österreich Bundesverwaltungsgericht	Büro	52,30
Wiener Städtische Versicherung AG	Büro	27,60
Stadt Wien MA 34	Büro	20,10

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	4.864,52	99,12
Andere	239,25	0,88

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



Luxemburg, The Arc

Immobilienbeschreibung

- Das Büro- und Geschäftshaus liegt zentral im belebten Bahnhofsviertel von Luxemburg Stadt, direkt gegenüber des Hauptbahnhofs.
- Es ist umgeben von Hotels, Einzelhandelsgeschäften, Lebensmittelmärkten und Wohnimmobilien. Im Umkreis befinden sich zahlreiche Restaurants und Cafés.
- Unmittelbar vor dem Gebäude befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Gare Centrale“ – der internationale Flughafen LUX Airport ist mit dem Auto oder dem Zug in 20 Minuten erreichbar.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes wird nach Fertigstellung zertifiziert und dem BREEAM* Standard der Stufe „excellent“ entsprechen.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Avenue de la Liberté 78 - 80
Standort	L – 1616 Luxemburg
Immobilientyp Nutzung	Büro- und Geschäftsgebäude
Baujahr Modernisierung	2023
Kaufdatum	21.09.2021
Grundstücksgröße	1.118 m ²
Gesamtmietfläche	3.371 m ²
Stellplätze	0
Investmentart	indirekt**
Eigentumsanteil	100%

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

** die Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten¹⁾

Bewertungsstichtag 31.12.2022

Jährlicher Rohertrag²⁾ 1.469.634,00 EUR

Nicht umlagefähige Betriebskosten 7.348,00 EUR

Verwaltungskosten 18.370,50 EUR

Instandhaltungskosten 30.282,00 EUR

Mietausfallswagnis 58.785,00 EUR

Bewirtschaftungskosten gesamt 114.785,50 EUR

Jährlicher Reinertrag 1.354.848,50 EUR

Verkehrswert³⁾ 42.955.000,00 EUR

Verkehrswert pro m² Mietfläche 12.742,51 EUR

Jahresrohertragsfaktor 29,23

Jahresreinertragsfaktor 31,70

Finanzierung

Fremdkapital 6.400.971,97 EUR 7.400.000,00 EUR

Fremdkapitalquote 14,90% 17,23%

Laufzeit / Zinsbindung 21.10.2031 27.10.2029

Tilgung endfällig endfällig

Vermietung

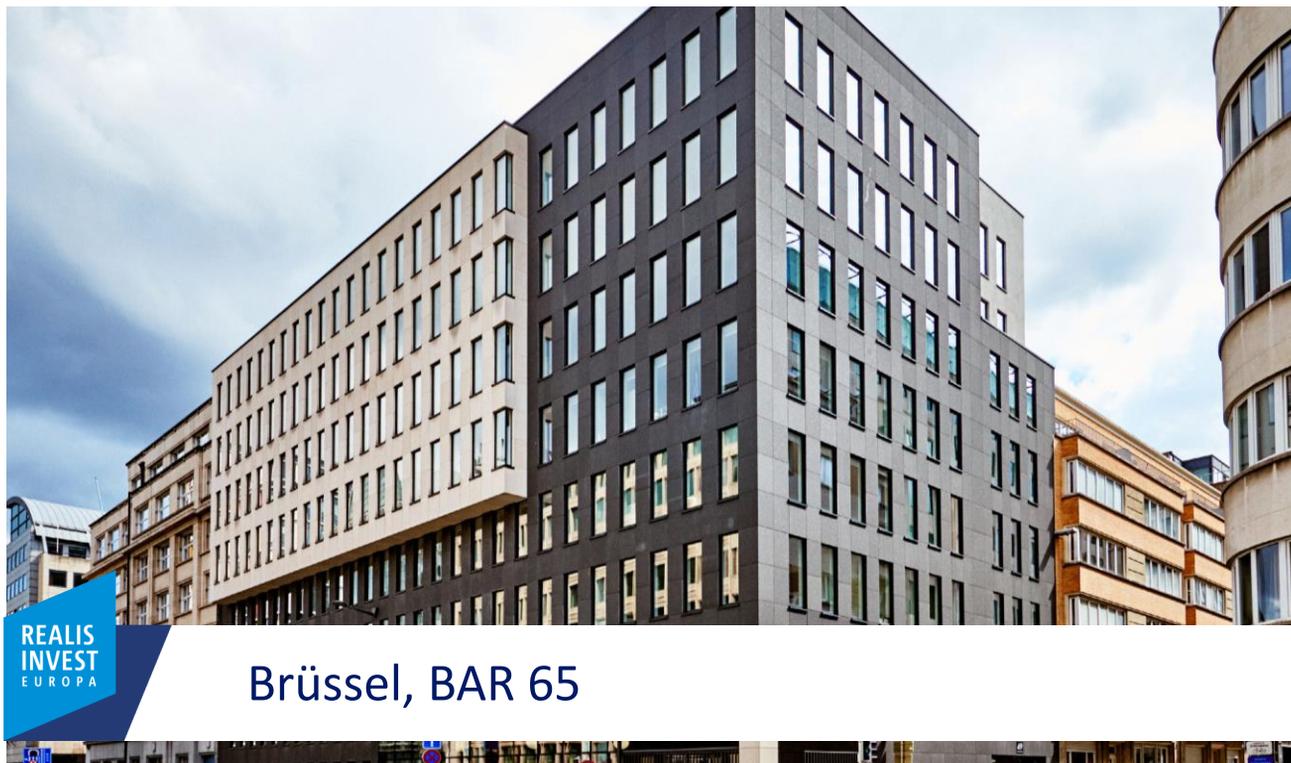
Die Immobilie befindet sich zum Stichtag in Fertigstellung, Vermietungsdaten existieren daher noch nicht.

1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen

2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete

3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand)

Zahlen kaufmännisch gerundet



REALIS
INVEST
EUROPA

Brüssel, BAR 65

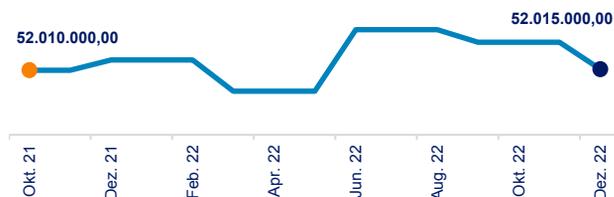
Immobilienbeschreibung

- Die Büro-Immobilie liegt im begehrten Brüsseler Stadtteil Léopold, der auch Europaviertel genannt wird, denn hier sitzen u.a. die Europäische Kommission und der Europarat. Ca. 500 m sind es von hier bis zum Parc Léopold – ca. 1.700 m bis zur Innenstadt.
- Im Umkreis von ca. 300 m befinden sich die Metrostation Malbeek sowie mehrere Bushaltestellen. Vielfältige gastronomische Angebote und Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden.
- Das achtgeschossige Gebäude mit der markanten Natursteinverkleidung wurde 1990 erstellt und 2016 komplett modernisiert. Es ist über zwei Treppenhäuser erschlossen und verfügt über vier Aufzüge.
- Auf dem Flachdach des Bürohauses ist eine Photovoltaikanlage installiert – das Raumklima wird über eine Gaszentralheizung und eine Klimaanlage gesteuert – die Übertragung erfolgt über Heiz- und Kühldecken.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „excellent“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Rue Belliard 65
Standort	B – 1000 Brüssel
Immobilientyp Nutzung	Bürogebäude
Baujahr Modernisierung	1990 2016
Kaufdatum	30.09.2021
Grundstücksgröße	1.493 m ²
Gesamtmietfläche	6.372 m ²
Stellplätze	99
Investmentart	indirekt**
Eigentumsanteil	100%

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

** die Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	1.881.889,02 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.100,50 EUR
Verwaltungskosten	14.494,50 EUR
Instandhaltungskosten	71.676,00 EUR
Mietausfallswagnis	77.390,50 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	175.661,50 EUR
Jährlicher Reinertrag	1.706.227,52 EUR
Verkehrswert³⁾	52.015.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	8.163,06 EUR
Jahresrohertragsfaktor	27,64
Jahresreinertragsfaktor	30,49

Finanzierung

Fremdkapital	12.900.000,00 EUR
Fremdkapitalquote	24,80%
Laufzeit / Zinsbindung	31.10.2031
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
- Zahlen kaufmännisch gerundet

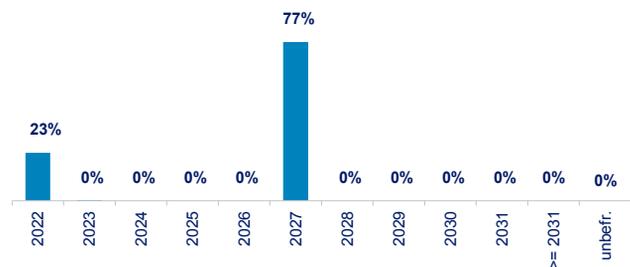
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	6.372 m ²
Anzahl Mieter	5
Vermietungsstand ⁵⁾	96,76%
Leerstand ⁵⁾	3,24%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	3,53 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Représentation Permanente de Belgique auprès de l'UE	Büro	68,31
Mitsui & Co Benelux	Büro	22,43
Isopa	Büro	5,82

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	6.177	92,98
Industrie (Lager / Hallen)	179	1,01
Kfz	99 Stellplätze	6,01

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Gorinchem, Piazza Center

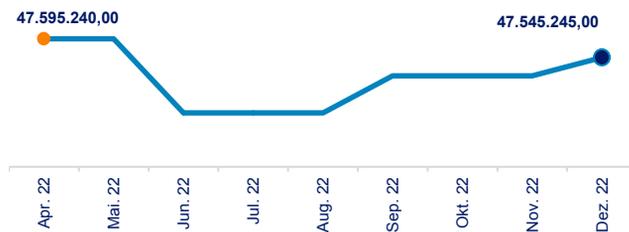
Immobilienbeschreibung

- Das Einkaufszentrum Piazza Center Gorinchem befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Stadtkerns im Stadtteil Gildenwijk.
- Durch die vielfältige Anbindung ist das Objekt leicht erreichbar - gegenüber des Einkaufszentrums befindet sich eine Bushaltestelle mit Busverbindungen in das Stadtzentrum und fußläufig ist es in 10 Minuten vom Bahnhof Gorinchem zu erreichen. Die Autobahnen nach Rotterdam und Utrecht liegen nur wenige Autominuten entfernt.
- Vielfältige gastronomische Angebote und einige Bildungsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.
- Das einstöckige Gebäude, das dem Erscheinungsbild einer klassischen Einkaufsmall entspricht, wurde 1971 erstellt und 2003 grundsaniert und erweitert. Die dazugehörigen Parkplätze befinden sich zum größten Teil auf dem Dach des Gebäudes.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	Banneweg
Standort	NL-4200 BA Gorinchem
Immobilientyp Nutzung	Groß- und Einzelhandelsgebäude
Baujahr Modernisierung	1971 2003
Kaufdatum	08.04.2022
Grundstücksgröße	14.610 m ²
Gesamtmietfläche	11.555 m ²
Stellplätze	154
Investmentart	Indirekt**
Eigentumsanteil	100%

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

** Die Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	2.766.276,30 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	167.950,00 EUR
Verwaltungskosten	69.979,50 EUR
Instandhaltungskosten	131.492,50 EUR
Mietausfallswagnis	111.967,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	481.389,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	2.284.887,30 EUR
Verkehrswert³⁾	47.545.245,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	4.115,05 EUR
Jahresrohertragsfaktor	17,19
Jahresreinertragsfaktor	20,81

Finanzierung

Fremdkapital	11.898.810,00 EUR
Fremdkapitalquote	25,03%
Laufzeit / Zinsbindung	23.07.2027
Tilgung	endfällig

- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
- Zahlen kaufmännisch gerundet

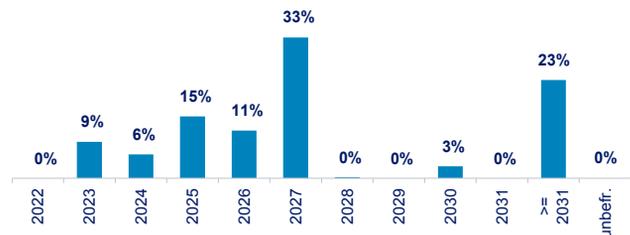
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	11.555 m ²
Anzahl Mieter	37
Vermietungsstand ⁵⁾	98,70%
Leerstand ⁵⁾	1,30%
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	5,85 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Jumbo Supermärkten B.V.	Handel / Gastronomie	20,87
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	Handel / Gastronomie	19,58
A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.	Handel / Gastronomie	4,97

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Handel / Gastronomie	11.194	98,19
Sonstiges	206	1,81

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.



Lyon, Factory Confluence

Immobilienbeschreibung

- Das äußere Erscheinungsbild des achtgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes ist geprägt durch die Sichtbetonoptik. Der zentrale Gebäudezugang erfolgt von der Cours Charlemagne sowie auch gebäuderückseitig. Über die angrenzende Eingangshalle ist der Personenaufzug erreichbar.
- Mehrere Bushaltestellen und der Fernverkehrsbahnhof Perrache sind fußläufig erreichbar. Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in einer Entfernung von rd. 250 m. Neben der Universität sind weitere Hochschulen sowie insgesamt ein umfangreiches Bildungsangebot vorhanden.
- Die am Zusammenfluss von Rhone und Saône liegende Halbinsel Lyon inklusive des Stadtteils La Confluence gehören zum UNESCO-Weltkulturerbe.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM* Standard der Stufe „very good“.

Wesentliche Eckdaten

Adresse	91 Cours Charlemagne
Standort	FR - 69002 Lyon
Immobilientyp Nutzung	Büro- und Geschäftsgebäude
Baujahr Modernisierung	2018
Kaufdatum	05.09.2022
Grundstücksgröße	1.000 m ²
Gesamtmietfläche	6.770 m ²
Stellplätze	27
Investmentart	direkt
Eigentumsanteil	100%

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾

46.500.000,00

Dez. 22

*BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding – excellent – very good – good – pass – unclassified

Lyon, Factory Confluence

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾	
Bewertungsstichtag	31.12.2022
Jährlicher Rohertrag²⁾	1.719.116,00 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9.200,00 EUR
Verwaltungskosten	27.590,00 EUR
Instandhaltungskosten	69.860,00 EUR
Mietausfallswagnis	73.580,00 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	180.230,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	1.538.886,00 EUR
Verkehrswert³⁾	46.500.000,00 EUR
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	6.868,54 EUR
Jahresrohertragsfaktor	27,05
Jahresreinertragsfaktor	30,22

Finanzierung

Fremdkapital	0 EUR
--------------	-------

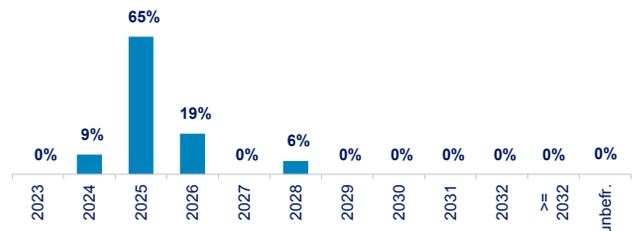
Vermietung⁴⁾

Mietfläche gesamt	6.770 m ²
Anzahl Mieter	12
Vermietungsstand ⁵⁾	100 %
Leerstand ⁵⁾	0 %
Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option)	2,79 Jahre

TOP Mieter	Hauptnutzung	Anteil in % ⁵⁾
Crédit Immo France S.A.	Büro	13,16
Game Sup, Aurélie & MARION S.A.	Büro	13,08
Sodexo S.A.	Büro	12,91

Mietfläche / Nutzung	Fläche in m ²	Miete in % ⁵⁾
Büro	6.241	90,27
Einzelhandel	529	9,28
Kfz	27 Stellplätze	0,45

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



- 1) Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - 2) Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - 3) Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
- Zahlen kaufmännisch gerundet

Wichtiger Hinweis: Diese Angaben wurden von der Real I.S. AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt - dennoch bleiben Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Sie stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Allein maßgebliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen am REALISINVEST EUROPA sind der aktuelle Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Jahresberichte.