

# 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 die Umweltziele Klimaschutz und Reduktion der Treibhausgasemissionen sowie weitere 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)<sup>1</sup>



Das Büro- und Geschäftsgebäude The Arc im Zentrum von Luxemburg wurde im Dezember 2023 fertiggestellt und in das Portfolio des Real I.S. Europa aufgenommen.

## 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 investieren in ein ökologisch nachhaltiges Immobilienportfolio, das die Umweltziele Klimaschutz und Reduktion der Treibhausgasemissionen besonders berücksichtigt.
- 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 Risiken<sup>2</sup>

- 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 Mindesthaltefrist 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

### Entwicklung im Portfolio

- Das Portfolio des REALISINVEST EUROPA umfasst aktuell 12 Immobilien in 7 Ländern.
- Das Büro- und Geschäftshaus The ARC in Luxemburg wurde im Dezember erfolgreich fertiggestellt und an das Portfolio angebunden. Die Vermietungsphase beginnt. Für die Übergangszeit von zwei Jahren besteht eine Mietgarantie – was wirtschaftlich einer Vollvermietung entspricht.

### Entwicklung der Performance

- Die Vermietungssituation im Fonds ist weiter auf einem soliden Niveau – die Mietverträge weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) von 5,79 Jahren aus, die Vermietungsquote liegt aktuell bei 96,99%.
- Der Liquiditätsanteil<sup>7</sup> im Fonds beträgt 18,41%. (Vorquartal: 22,69%) Das Finanzportfolio wird unter anderem auch durch Festgeldanlagen optimiert, um eine stabile Performance zu wahren.
- Die Fremdkapitalquote<sup>10</sup> lag zum 31.12.2023 bei 21,35% (Vorquartal 21,14%).
- Gute Lage und gute Gebäudequalität gehören in der aktuell herausfordernden Immobilienmarktlage zu den wichtigsten Faktoren bei der Immobilienbewertung. Die Schwankungen der Verkehrswerte der Immobilien im REALISINVEST EUROPA,

die diese Kriterien allesamt erfüllen, konnten u. a. auch durch aktives Management auf relativ geringem Niveau gehalten werden (Verkehrswerte gesamt: 635,2 Mio. EUR / Vorquartal 641,6 Mio. EUR).

- Die Endausschüttung an die Anleger für das Geschäftsjahr 2022/2023 wird am 29.03.2024 stattfinden.

### Ausblick auf die weitere Investmentstrategie

- Der offene Immobilienpublikumsfonds REALISINVEST EUROPA behält seinen Fokus auf den Kernnutzungsarten Büro und Logistik, die nach wie vor eine robuste Entwicklung zeigen und daher geeignet sind, das Portfolio weiter zu stabilisieren. Ergänzend plant das Fondsmanagement, auch die Bereiche Nahversorgungs-Einzelhandel, Fachmarktzentren und Wohnimmobilien in die Investmentstrategie einzubeziehen. Damit soll der positiven Marktentwicklung und -Prognose dieser Nutzungsarten Rechnung getragen und eine ausgewogene Diversifikation im Portfolio erreicht werden.
- Weiterhin orientiert sich also die Strategie, des REALISINVEST EUROPA daran, die beiden obersten Prinzipien Stabilität und Rentabilität bestmöglich in Einklang zu bringen und sie in ein nachhaltiges Investment für die Anleger umzusetzen.

### Fondsdaten

<b>Fondsname</b>	REALISINVEST EUROPA
<b>Fondsauflage</b>	11.11.2019
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
<b>Fondsart</b>	Immobilien-Publikumsfonds
<b>Währung</b>	Euro
<b>WKN / ISIN</b>	A2PE1X / DE000A2PE1X0
<b>Geschäftsjahr</b>	01.10. – 30.09. d. Folgejahres
<b>Ausschüttung</b>	jährlich <sup>3</sup> , 2 – 2,5% (vor Steuer) angestrebt
<b>Mindestanlagebetrag</b>	25 EUR
<b>Haltedauer</b>	mindestens 24 Monate, empfohlen mindestens 5 Jahre, Kündigungsfrist 12 Monate
<b>Ausgabeaufschlag<sup>4</sup></b>	derzeit 5,25%
<b>Rücknahmeabschlag</b>	wird nicht erhoben
<b>Laufende Kosten<sup>5</sup></b>	1,19% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts
davon Verwaltungskosten	1,00%
<b>Gebühren</b>	
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
<b>Fremdkapitalquote<sup>10</sup></b>	21,35%
<b>Ausgabepreis</b>	27,14 EUR
<b>Rücknahmepreis</b>	25,79 EUR
<b>Umlaufende Anteile</b>	25.290.423,26
<b>Nettoinventarwert</b>	652.409.060,41 EUR
<b>Bruttoinventarwert</b>	766.544.916,08 EUR

<b>BVI Rendite seit Auflage p. a.</b>	2,09%
<b>BVI Rendite seit Auflage kumuliert</b>	8,97%

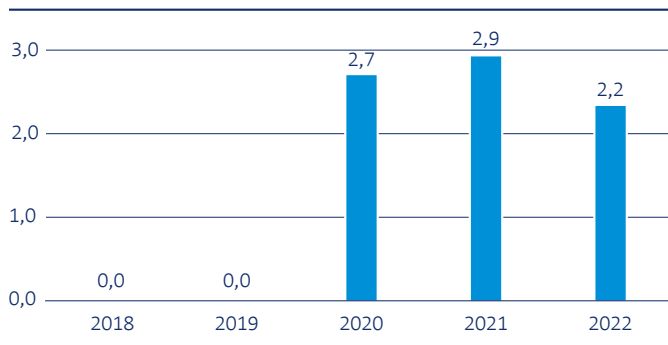
### Fondsvermögen<sup>9</sup>

Vermögensaufstellung zum 31.12.2023	in EUR	Anteil in % am Fondsvermögen
<b>Direkte Immobilieninvestments</b>	436.205.000,00	66,86
1) Mietwohngrundstücke	0,00	0
2) Geschäftsgrundstücke	436.205.000,00	66,86
3) Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0
4) Unbebaute Grundstücke	0,00	0
5) Andere Grundstücke und Rechte	0,00	0
<b>Indirekte Immobilieninvestments</b>	143.182.970,01	21,95
<b>Bruttoliquidität</b>	120.135.804,26	18,41
davon Bankguthaben	25.781.614,84	–
davon Termingeld	60.000.000,00	–
davon Investmentanteile	32.930.274,82	–
davon Verwalterkonten	1.432.980,72	–
davon Sperrkonten	-66,12	–
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	67.021.141,81	10,27
<b>Darlehen (direkt)</b>	-97.700.000,00	-14,98
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	-11.990.539,60	-1,84
<b>Rückstellungen</b>	-4.445.316,07	-0,68
<b>Fondsvermögen</b>	652.409.060,41	100,00

### Der Fonds wurde am 11.11.2019 aufgelegt.

Dieses Diagramm zeigt die frühere Wertentwicklung des Fonds als prozentualen Verlust oder Gewinn pro Jahr in den letzten fünf Jahren. Die frühere Wertentwicklung der Kalenderjahre wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt. **Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.**

#### Frühere Wertentwicklung (in %)

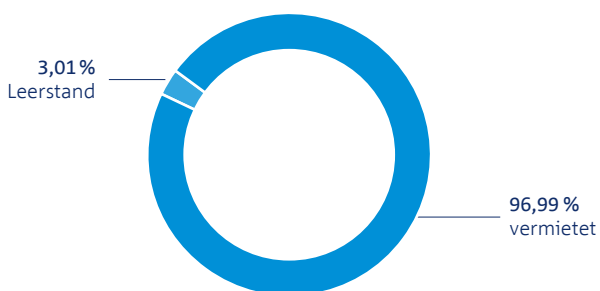


#### Immobilien nach Verkehrswert<sup>9</sup>

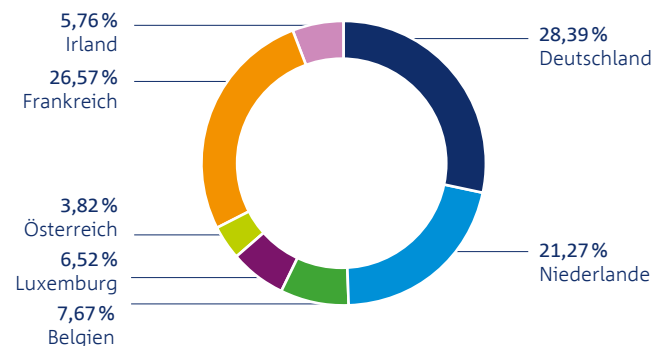
Standorte	Anzahl	in Mio. EUR	in %
<b>Niederlande</b>	<b>3</b>		
Amsterdam, Moermskade	1	22,080	3,48 %
Rotterdam, LogChain Two	1	65,015	10,24 %
Gorinchem, Piazza Center	1	47,995	7,56 %
<b>Deutschland</b>	<b>2</b>		
Berlin, Kontorhaus	1	100,545	15,83 %
Bremen, EINS	1	79,785	12,56 %
<b>Frankreich</b>	<b>3</b>		
Mer, Portes de Chambord	1	54,945	8,65 %
Marseille, Le Virage	1	67,550	10,63 %
Lyon, Factory Confluence	1	46,285	7,29 %
<b>Österreich</b>	<b>1</b>		
Wien, TownTown	1	24,290	3,82 %
<b>Belgien</b>	<b>1</b>		
Brüssel, BAR 65	1	48,735	7,67 %
<b>Luxemburg</b>	<b>1</b>		
Luxemburg, The Arc*	1	41,430	6,52 %
<b>Irland</b>	<b>1</b>		
Dublin, Oatlands Manor	1	36,560	5,76 %

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

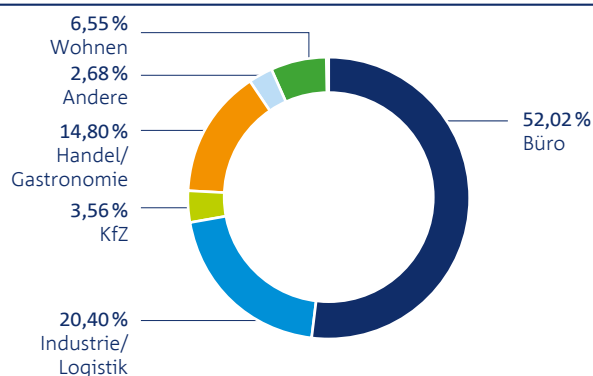
#### Vermietungsstand im Portfolio<sup>7</sup>



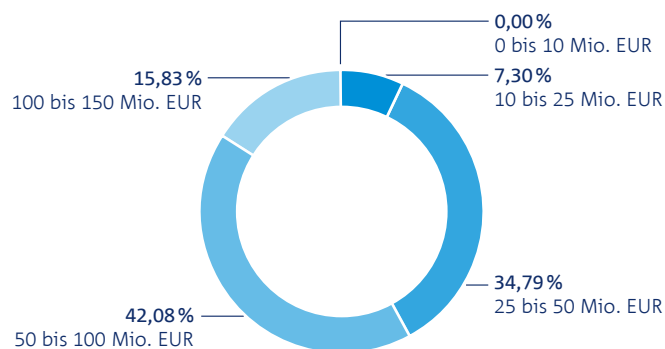
#### Portfolioaufteilung nach Ländern (nach Verkehrswert)<sup>9</sup>



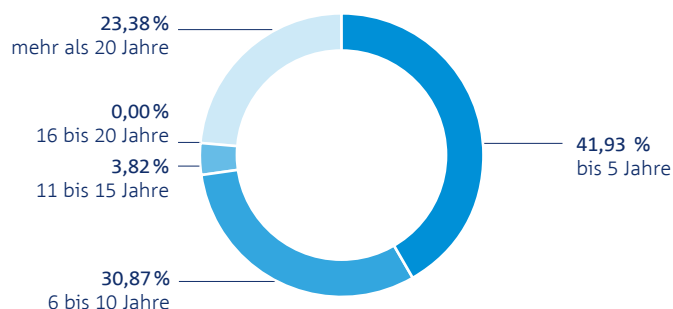
#### Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten<sup>7</sup>



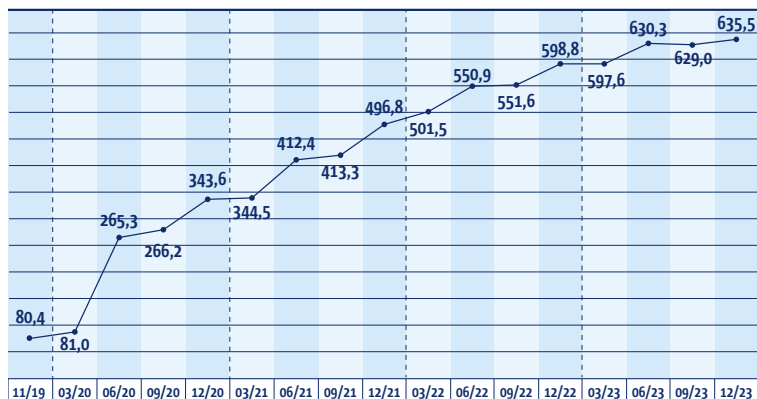
#### Portfolioaufteilung nach Größenklassen (nach Verkehrswert)<sup>9</sup>



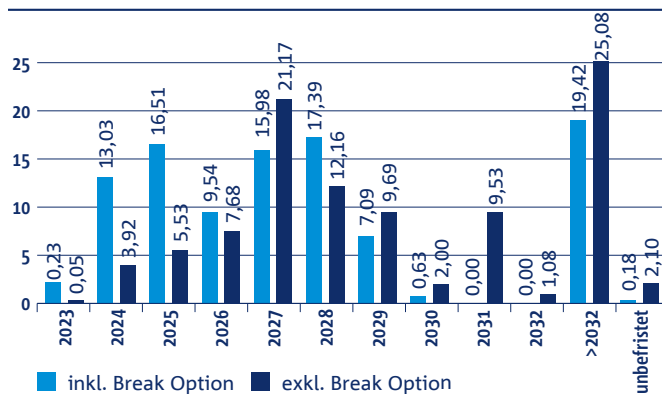
#### Portfolioaufteilung nach Altersstruktur (nach Verkehrswert)<sup>9</sup>



## Entwicklung der Vermögenswerte in Mio EUR<sup>6</sup>



## Mietvertragsausläufe im Portfolio<sup>7</sup> (in % und jeweils zum Jahresende)



## NACHHALTIGKEIT – EINE ENTSCHEIDUNG FÜR DIE ZUKUNFT

### Immobilien mit Nachhaltigkeitsnachweis<sup>9</sup>

Immobilie	Vermögenswert	Nachhaltigkeits-Label	Taxonomiekonformität
Amsterdam, Moermanskade	3,47 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Rotterdam, LogChain2	10,23 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Berlin, Kontorhaus	15,82 %	BREEAM good	
Bremen, EINS	12,55 %	DGNB Gold	
Wien, TownTown	3,82 %	BREEAM very good	
Mer, Portes de Chambord	8,65 %	BREEAM good	
Marseille, Le Virage	10,63 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Brüssel, BAR 65	7,67 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Luxemburg, The Arc	6,57 %	BREEAM excellent*	
Gorinchem, Piazza Center	7,55 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Lyon, Factory	7,28 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Dublin, Oatlands Manor	5,75 %	in Zertifizierung	
	<b>100 %</b>	<b>94,25 %</b>	<b>46,84 %</b>

\*angestrebt mit Fertigstellung

Das erklärte Ziel des REALISINVEST EUROPA ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio aufzubauen, das einen positiven Beitrag zu den von der Europäischen Union definierten Zielen „Klimaschutz“ und „Reduktion von Treibhausgas-Emissionen“ leistet. Die Nachhaltigkeitsstrategie<sup>8</sup> des REALISINVEST EUROPA sieht vor, dass mindestens 60% der Immobilien, eine Reihe von ökologischen Merkmalen nachweislich erfüllen. Zusätzlich müssen mindestens 30% der Immobilien das Umweltziel der Reduktion von Treibhausgas-Emissionen verfolgen und mindestens 10% einen Beitrag zum

Umweltziel „Klimaschutz“ leisten. Außerdem wird bei Investitionsentscheidungen darauf geachtet, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu vermeiden. Alle Ergebnisse im Fondsgeschäftsjahr werden jeweils im Jahresbericht (Stichtag 30.09.) veröffentlicht.

**Die gesamte Anlagestrategie des REALISINVEST EUROPA im Sinne von Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung finden Sie unter [www.realisinvest.de](http://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 Jahres-Nettomiete SOLL inklusive Mietgarantie. Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.
- 8 Der REALISINVEST EUROPA verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie im Sinne der EU Offenlegungsverordnung, Artikel 8, Abs.1 in Verbindung mit den Umweltzielen Klimaschutz (nach Offenlegungsverordnung Art 2 Nr.17 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)) und Reduktion von THG-Emissionen (nach Offenlegungsverordnung Art 2 Nr.17).
- 9 Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.
- 10 Wertedarstellung erfolgt auf Basis des Verkehrswertes.

## 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](http://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](http://www.realisinvest.de)

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

