

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)¹



Die 13-geschossige Büroimmobilie K-Tower im Tech Hub von Lissabon gehört seit Februar zum Portfolio des REALISINVEST EUROPA.

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 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 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

- Mit dem Ankauf der Neubau-Büroimmobilie K-Tower in Lissabon am 29.02.2024 umfasst das Portfolio des REALISINVEST EUROPA zum Stichtag nun 13 Immobilien in 8 Ländern.
- Das Bürogebäude K-Tower besteht aus insgesamt 13 Stockwerken mit insgesamt 14.312 m² vollständig vermieteter Fläche, sowie einer Dachterrasse. Von dort blickt man auf den aufstrebenden Stadtteil Parque das Nações, der während der Aufbauarbeiten zur Weltausstellung 1998 in Lissabon entstand. Das ehemalige Hafengebiet an der nordöstlichen Mündung des Tejo entwickelt sich zum neuen Geschäftszentrum und IT-Hub Lissabons und bietet eine perfekte Anbindung an den Flughafen, den Bahnhof „Lissabon Oriente“ und die Metrolinie „Linha Vermelha“.
- Bereits bei der Erstellung des Gebäudes wurde das Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt und eine Photovoltaikanlage mit 168 Solarpanels installiert. Es wird eine BREEAM¹¹ Zertifizierung der Stufe „excellent“ angestrebt.
- Der Hauptmieter, Critical Techworks (CTW, ein Joint Venture zwischen BMW und Critical Software) belegt rund 79% der Fläche, inklusive der Dachterrasse und sonstiger Flächen.

Entwicklung der Performance

- Die Vermietungsquote⁸ im Fonds liegt aktuell bei 97,94%.
- Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge⁸ beträgt rd. 4,95 Jahre unter Berücksichtigung der ersten mieterseitigen Kündigungsmöglichkeit. Die Restlaufzeit exklusive Kündigungsoption liegt bei 6,82 Jahren.

- Der Liquiditätsanteil in Bezug auf das Nettofondsvermögen beträgt 11,53%. Das Finanzportfolio wird unter anderem auch durch Festgeldanlagen optimiert, um eine bestmögliche Performance zu erreichen.
- Die Fremdkapitalquote⁶ lag zum 31.03.2024 bei 22,46% (Vorquartal 21,35%).
- Am 29.03.2024 erfolgte die Ausschüttung an die Anleger, die mit 0,58 EUR/ Anteil erneut über der Vorjahresausschüttung (0,52 EUR/ Anteil) lag.

Ausblick auf die weitere Investmentstrategie

- Der REALISINVEST EUROPA legt den weiteren Fokus auf die Nutzungsart Logistik, die in der aktuellen Marktsituation eine sehr stabile Entwicklung zeigt.
- Zusätzlich zieht das Fondsmanagement Investments im Bereich Nahversorgungs-Einzelhandel, Fachmarktzentren und Wohnimmobilien grundsätzlich in Betracht. Aufgrund der positiven Marktentwicklung und -Prognose dieser Nutzungsarten können auch sie zu einer ausgewogenen Diversifikation im Portfolio und zur Stabilität der Fondsperformance beitragen.
- 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

Fondsname	REALISINVEST EUROPA
Fondsauflage	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
Haltdauer	mindestens 24 Monate, empfohlen mindestens 5 Jahre, Kündigungsfrist 12 Monate
Ausgabeaufschlag⁴	derzeit 5,25%
Rücknahmeabschlag	wird nicht erhoben
Laufende Kosten⁵	1,30% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts
davon Verwaltungskosten	1,00%
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
Fremdkapitalquote⁶	22,46%
Ausgabepreis	26,48 EUR
Rücknahmepreis	25,16 EUR
Umlaufende Anteile	25.172.211,26
Nettoinventarwert	633.333.612,70 EUR
Bruttoinventarwert	788.826.219,30 EUR

BVI Rendite seit Auflage p. a.	1,91%
BVI Rendite seit Auflage kumuliert	8,70%

Fondsvermögen⁷

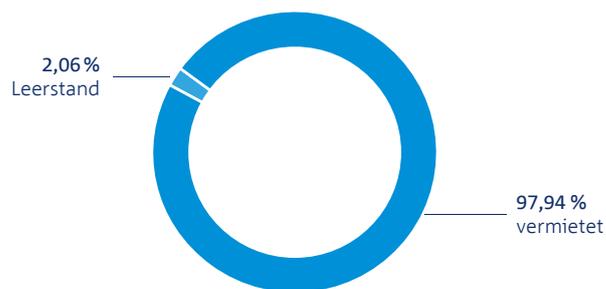
Vermögensaufstellung zum 31.03.2024	in EUR	Anteil in % am Fondsvermögen
Direkte Immobilieninvestments	432.130.000,00	68,23
1) Mietwohngrundstücke	0,00	0
2) Geschäftsgrundstücke	432.130.000,00	68,23
3) Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0
4) Unbebaute Grundstücke	0,00	0
5) Andere Grundstücke und Rechte	0,00	0
Indirekte Immobilieninvestments	218.288.964,88	34,47
Bruttoliquidität	72.991.893,46	11,53
davon Bankguthaben	29.014.509,34	–
davon Termingeld	10.000.000,00	–
davon Investmentanteile	33.101.911,82	–
davon Verwalterkonten	875.173,48	–
davon Sperrkonten	298,82	–
Sonstige Vermögensgegenstände	65.415.360,96	10,33
Darlehen (direkt)	-122.700.000,00	-19,37
Sonstige Verbindlichkeiten	-28.659.203,77	-4,53
Rückstellungen	-4.133.402,83	-0,65
Fondsvermögen	633.333.612,70	100,00

Immobilien nach Verkehrswert⁷

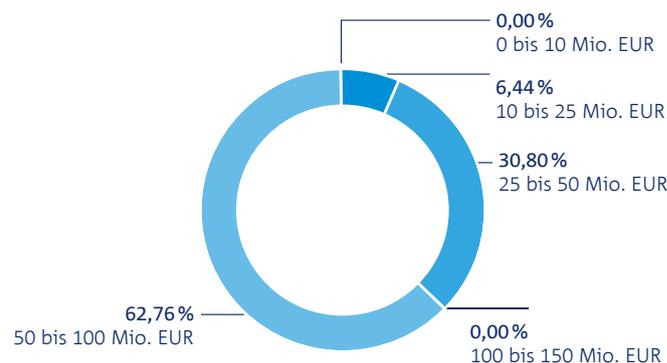
Standorte	Anzahl	in Mio. EUR	in %
Niederlande	3		
Amsterdam, Moermanskade	1	22,000	3,08 %
Rotterdam, LogChain Two	1	65,125	9,11 %
Gorinchem, Piazza Center	1	48,795	6,82 %
Deutschland	2		
Berlin, Kontorhaus	1	98,070	13,71 %
Bremen, EINS	1	79,305	11,09 %
Frankreich	3		
Mer, Portes de Chambord	1	54,405	7,61 %
Marseille, Le Virage	1	67,100	9,38 %
Lyon, Factory Confluence	1	46,125	6,45 %
Österreich	1		
Wien, TownTown	1	24,075	3,37 %
Belgien	1		
Brüssel, BAR 65	1	48,050	6,72 %
Luxemburg	1		
Luxemburg, The Arc*	1	40,670	5,69 %
Irland	1		
Dublin, Oatlands Manor	1	36,635	5,12 %
Portugal	1		
Lissabon, K-Tower	1	84,860	11,86 %

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

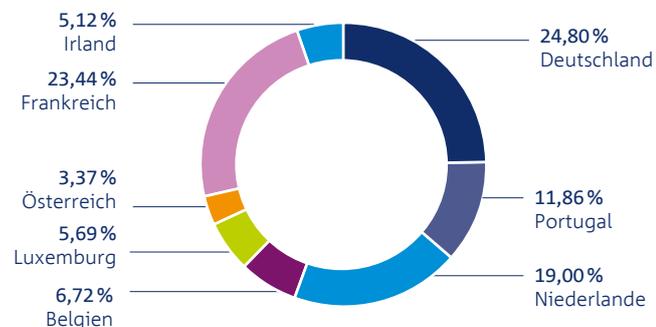
Vermietungsstand im Portfolio⁸



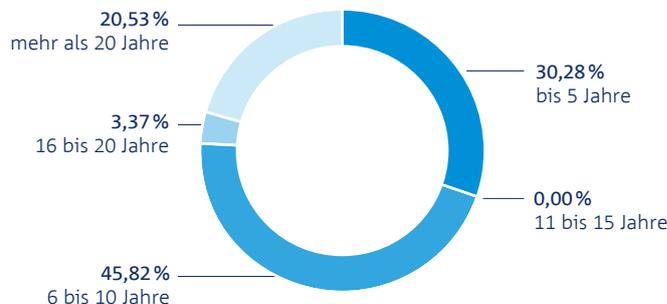
Portfolioaufteilung nach Größenklassen⁶



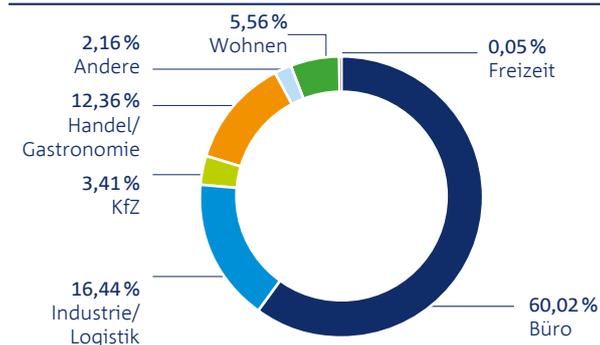
Portfolioaufteilung nach Ländern⁶



Portfolioaufteilung nach Altersstruktur⁶



Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten⁸



Die Wohnanlage Oatlands Manor liegt im Vorort Stillorgan südlich von Dublin. Sie ist das erste reine Wohninvestment im REALISINVEST EUROPA.

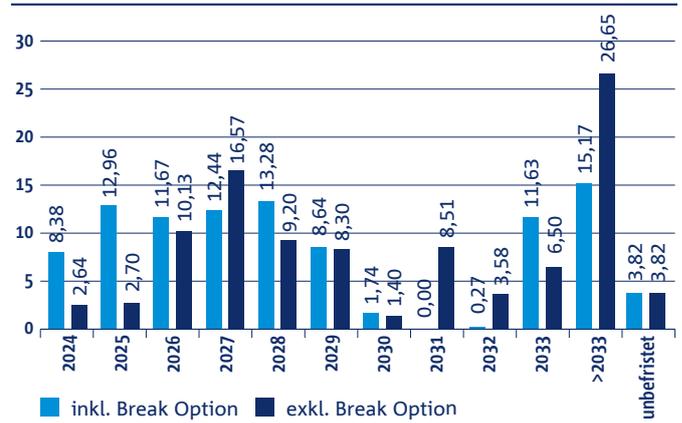
Entwicklung der Vermögenswerte in Mio EUR⁹



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.**

Mietvertragsausläufe im Portfolio⁸ (in % und jeweils zum Jahresende)



Frühere Wertentwicklung (in %)



NACHHALTIGKEIT – EINE ENTSCHEIDUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Immobilien mit Nachhaltigkeitsnachweis⁷

Immobilie	Verkehrswert	Nachhaltigkeits-Label ¹¹	Taxonomiekonformität
Amsterdam, Moermanskade	3,08 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Rotterdam, LogChain2	9,11 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Berlin, Kontorhaus	13,71 %	BREEAM good	
Bremen, EINS	11,09 %	DGNB Gold	
Wien, TownTown	3,37 %	BREEAM very good	
Mer, Portes de Chambord	7,61 %	BREEAM good	
Marseille, Le Virage	9,38 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Brüssel, BAR 65	6,72 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Luxemburg, The Arc	5,69 %	BREEAM excellent*	
Gorinchem, Piazza Center	6,82 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Lyon, Factory	6,45 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Dublin, Oatlands Manor	5,12 %	in Zertifizierung	
Portugal, K-Tower	11,86 %	in Zertifizierung	

*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 Nachhaltigkeitsstrategie¹⁰ 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 Treibhaus-

gas-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

- 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 Darstellung auf Basis der Verkehrswerte; Zahlen gerundet, ggf. entstehen leichte Rundungsdifferenzen.
- 7 Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.
- 8 Darstellung auf Basis Jahresnettomiete SOLL inklusive eventuellen Mietgarantien; Zahlen gerundet, ggf. entstehen leichte Rundungsdifferenzen.
- 9 Entwicklung der Vermögenswerte bedeutet Kaufpreis für die ersten drei Monate nach geschäftlichem Übergang und Folgebewertungen durch Verkehrswertgutachten. Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.
- 10 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).
- 11 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. DGNB steht Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - die DGNB Auszeichnungsstufen sind: Platin – Gold – Silber – Bronze.

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

