

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](#)

- 12 [Dublin, Oatlands Manor](#)

- 13 [Lissabon, K-Tower](#)



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 Binnenschiffahrtsverbindungen von und nach Rotterdam bzw. Mitteleuropa und ist über mehrere Autobahnen sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- Bei der Immobilie handelt es sich um Logistikhallen mit 5 Mieteinheiten, die jeweils separat voneinander nutzbar sind.
- Die Logistikhallen entsprechen einem modernen 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 dem BREEAM* Standard der Stufe „good“.

Wesentliche Eckdaten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wolgaweg 3-5, 17-19, 21 |
| Standort | NL - 3198 LH-Europoort Rotterdam |
| Immobilientyp Nutzung | Logistik- und Lagergebäude |
| Baujahr Modernisierung | 2018 |
| Kaufdatum | 01.11.2019 |
| Grundstücksgröße | 85.466 m ² |
| Gesamtmietfläche | 65.129 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 | 15.02.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 4.391.338,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 332.536,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 38.448,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 204.894,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 175.653,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 751.531,50 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 3.639.807,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 66.100.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 1.191,06 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 15,06 EUR |
| Jahresreinertragsfaktor | 18,18 EUR |

Finanzierung

| | |
|------------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 21.200.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 32,07 % |
| 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
- 6) Die Datenbasis bezieht sich auf die Gebäudemietfläche
Zahlen kaufmännisch gerundet

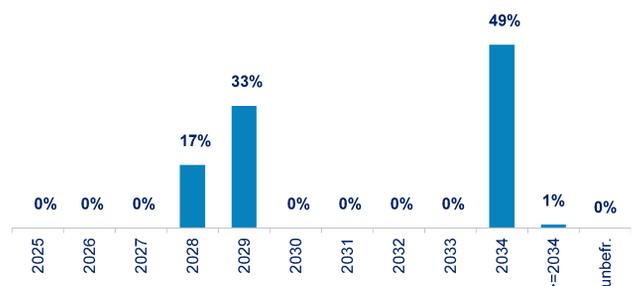
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-----------------------|
| Mietfläche gesamt | 65.129 m ² |
| Anzahl Mieter | 4 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100% |
| Leerstand ⁵⁾ | 0% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 6,77 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--|------------------------|---------------------------|
| Estron Beheer B.V. | Logistik | 49,30 |
| Imperial Chemical Logistics B.V. | Logistik | 32,89 |
| Technische Handelmaatschappij Abird B.V. | Andere | 16,95 |
| Sunrock Assets XI B.V. | Handel/ Gastronomie | 0,51 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Logistik | 40.195,5 | 61,72 |
| Büro | 1.877 | 2,88 |
| Andere | 23.056,5 | 35,40 |

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, das Basisinformationsblatt 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 Houthavens (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.
- Houthavens 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 dem 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 | 4.960 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, Moermanskade

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

| | |
|---|--------------------------|
| Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾ | |
| Bewertungsstichtag | 15.01.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.328.446,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 43.108,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 24.911,67 EUR |
| Instandhaltungskosten | 53.679,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 53.138,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 174.837,17 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 1.146.915,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 21.940.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 4.423,39 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 16,52 |
| Jahresreinertragsfaktor | 19,14 |

Finanzierung

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

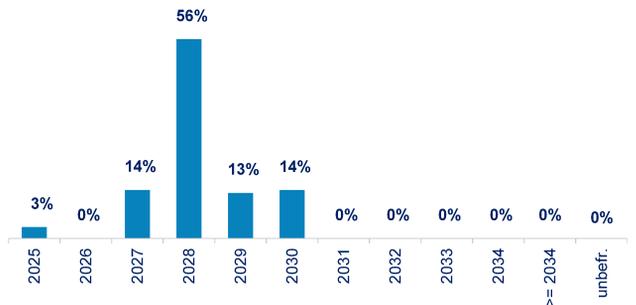
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 4.960 m ² |
| Anzahl Mieter | 7 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 94,54% |
| Leerstand ⁵⁾ | 5,46% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 3,39 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|-------------------|--------------|---------------------------|
| Rijnboutt B.V. | Büro | 32,57 |
| Move Agency B.V. | Büro | 20,79 |
| NL FILM & TV B.V. | Büro | 13,00 |
| Clarify B.V. | Büro | 12,96 |
| Whello B.V. | Büro | 12,20 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 4.693,84 | 87,12 |
| KFZ | 40 Stellplätze | 7,42 |

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
 - 6) Mietflächen beinhalten keine Leerstandsflächen
- 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.



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 dem 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 | 8.966 m ² |
| Gesamtmietfläche | 19.603 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 | 15.12.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 3.791.110,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 23.687,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 56.894,50 EUR |
| Instandhaltungskosten | 207.307,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 151.644,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 439.533,50 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 3.351.577,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 80.440.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 4.103,46 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 21,22 |
| Jahresreinertragsfaktor | 24,02 |

Finanzierung

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 10.000.000,00 EUR | 21.000.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 12,43% | 26,11% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 28.02.2027 | 28.02.2030 |
| Tilgung | endfällig | 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. Modernisierungszustand)
 - 4) Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete
 - 5) Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 - 6) Mietflächen beinhalten keine Leerstandsflächen
- 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.

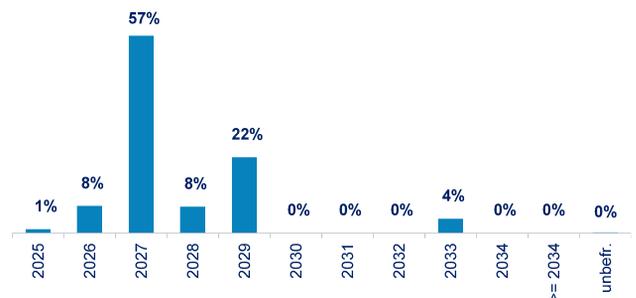
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-----------------------|
| Mietfläche gesamt | 19.603 m ² |
| Anzahl Mieter | 18 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 94,84% |
| Leerstand ⁵⁾ | 5,16% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 3,18 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|
| GMG Generalmietgesellschaft mbH | Büro | 37,66 |
| BLG LOGISTICS GROUP AG & Co. KG | Büro | 19,65 |
| Gräwe & Partner GmbH | Büro | 7,46 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 15.801,84 | 80,61 |
| Handel/Gastronomie | 1.218,18 | 6,21 |
| Industrie (Lager / Hallen) | 754,92 | 3,85 |
| Andere | 817 | 4,17 |
| KFZ | 238 Stellplätze | |

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾





REALIS
INVEST
EUROPA

Berlin, Kontorhaus B+C

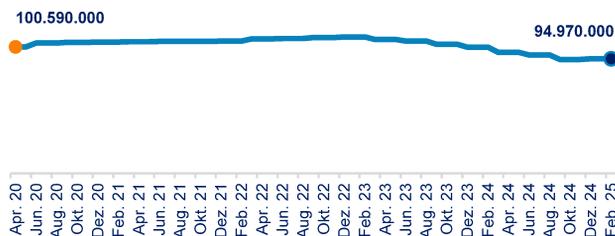
Immobilienbeschreibung

- 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 dem 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 | 1996 1996 |
| Kaufdatum | 09.12.2019 |
| Grundstücksgröße | 1.115 m ² |
| Gesamtmietfläche | 7.934,18 m ² |
| Stellplätze ⁷⁾ | 93 |
| 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 | 15.12.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 3.522.608,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 28.263,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 70.452,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 93.472,50 EUR |
| Mietausfallswagnis | 123.085,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 315.273,50 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 3.207.335,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 94.970.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 12.152,27 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 26,96 |
| Jahresreinertragsfaktor | 29,60 |

Finanzierung

| | | |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Fremdkapital | 14.700.000,00 EUR | 25.500.000,00EUR |
| Fremdkapitalquote | 15,48% | 26,85% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 30.12.2029 | 30.12.2029 |
| Tilgung | endfällig | endfällig |

- Sollten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zwei Gutachten erforderlich sein, wird das arithmetische Mittel aus beiden Werten ausgewiesen
 - Die Ermittlung des jährlichen Rohertrags basiert auf der Marktmiete
 - Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (z.B. Over-/ Underrent, Baumängel, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau)
 - Vermietungsdaten basieren auf der Vertragsmiete,
 - Nach Anteil an der Nettomiete SOLL inkl. Break Option und Mietgarantie zum Stichtag
 - Mietflächen beinhalten keine Leerstandsflächen
 - Beinhaltet 34 Fahrradstellplätze
- 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.

Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-------------------------|
| Mietfläche gesamt | 7.934,18 m ² |
| Anzahl Mieter | 14 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 92,49% |
| Leerstand ⁵⁾ | 7,51% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 7,75 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------|
| TOG The Office Group (Germany) GmbH | Büro | 8,45 |
| TOG The Office Group (Germany) GmbH | Büro | 8,42 |
| TOG The Office Group (Germany) GmbH | Büro | 8,39 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 6.126,56 | 77,22 |
| Handel/Gastronomie | 753,91 | 9,50 |
| Industrie (Lager/Hallen) | 457,94 | 5,77 |
| KFZ | 59 Stellplätze | |

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾





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 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 dem 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 | 126.574 m ² |
| Gesamtmiethfläche | 49.507 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

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

| | |
|---|--------------------------|
| Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾ | |
| Bewertungsstichtag | 15.12.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 2.459.667,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 3.507,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 24.597,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 164.281,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 85.820,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 278.206,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 2.181.461,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 52.905.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 1.068,64 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 21,53 |
| Jahresreinertragsfaktor | 24,28 |

Finanzierung

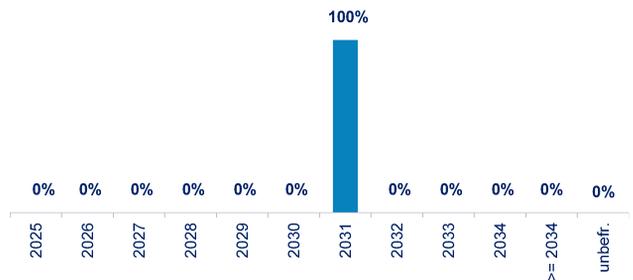
| | |
|------------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 13.500.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 25,28% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 16.12.2030 |
| Tilgung | endfällig |

- 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 | 49.507 m ² | |
| Anzahl Mieter | 1 | |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100% | |
| Leerstand ⁵⁾ | 0% | |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 6,70 Jahre | |
| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
| BUT international SAS | Logistik | 100 |
| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
| Logistik | 47.720 | 96,39 |
| Büro | 890 | 1,80 |
| Andere | 897 | 1,81 |
| 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.



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 dem 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 ⁶⁾ | 129 |
| Investmentart | direkt |
| Eigentumsanteil | 100% |

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



¹⁾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 | 15.01.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 3.535.745,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 4.397,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 53.036,50 EUR |
| Instandhaltungskosten | 142.954,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 141.430,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 341.818,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 3.193.927,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 67.395.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 5.614,85 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 19,06 |
| Jahresreinertragsfaktor | 21,11 |

Finanzierung

| | |
|------------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 16.500.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 24,48% |
| 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
 - 6) Stellplätze enthalten zwei Motorradstellplätze
- Zahlen kaufmännisch gerundet

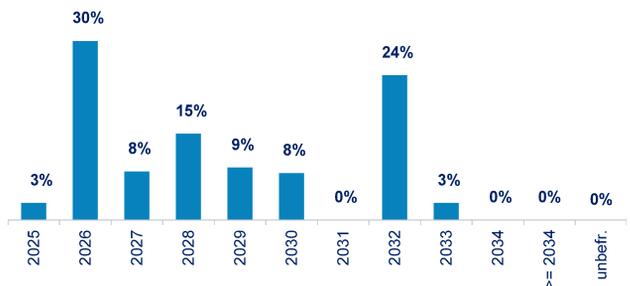
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-----------------------|
| Mietfläche gesamt | 12.003 m ² |
| Anzahl Mieter | 13 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100% |
| Leerstand ⁵⁾ | 0% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 3,97 Jahre |

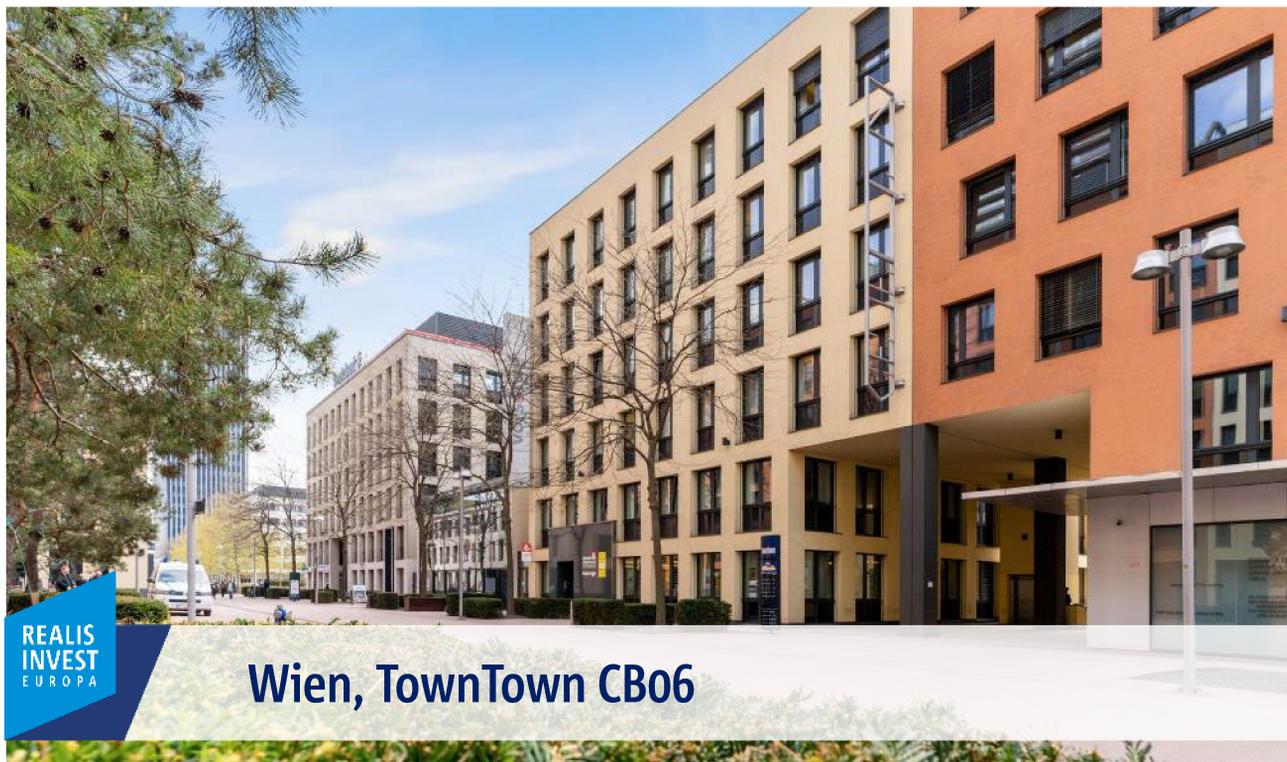
| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| BPI Financement S.A. | Büro | 24,45 |
| Bouygues Batiment Sud Est S.A. | Büro | 15,23 |
| Compagnie du Ponant S.A.A | Büro | 8,89 |
| Select Service Partner S.A.S | Büro | 8,29 |
| Innate Pharma S.A. | Büro | 6,75 |

| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 12.003,10 | 91,18 |
| KFZ ⁶⁾ | 129 Stellplätze | 8,82 |

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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.



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 in 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 dem 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 | 1.007 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 | 15.02.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.058.267,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 2.700,50 EUR |
| Verwaltungskosten | 7.992,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 49.916,50EUR |
| Mietausfallswagnis | 42.330,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 102.939,50 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 955.327,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 23.550.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 4.614,03 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 22,28 |
| Jahresreinertragsfaktor | 24,68 |

Finanzierung

| | |
|------------------------|------------------|
| Fremdkapital | 5.750.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 24,42% |
| 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

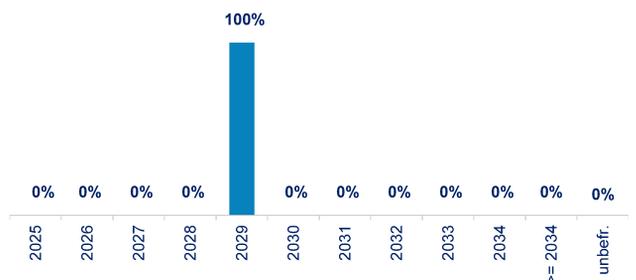
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 5.104 m ² |
| Anzahl Mieter | 3 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100% |
| Leerstand ⁵⁾ | 0% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 4,36 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--|--------------|---------------------------|
| Rep. Österreich Bundesverwaltungsgericht | Büro | 50,69 |
| Wiener Städtische Versicherung AG | Büro | 28,52 |
| Stadt Wien MA 34 | Büro | 20,79 |

| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 4.864,52 | 99,09 |
| Andere | 239,25 | 0,91 |

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, das Basisinformationsblatt 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 ist zertifiziert und entspricht dem BREEAM* Standard der Stufe „excellent“.

Wesentliche Eckdaten

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Adresse | Avenue de la Liberté 78 - 80 |
| Standort | 1616 Luxemburg |
| Immobilientyp Nutzung | Büro- und Geschäftsgebäude |
| Baujahr Modernisierung | 2023 |
| Kaufdatum | 21.09.2021 |
| Grundstücksgröße | 743 m ² |
| Gesamtmietfläche | 3.298 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 | 15.01.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.579.117,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 4.075,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 26.983,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 39.155,50 EUR |
| Mietausfallswagnis | 62.126,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 132.340,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 1.446.776,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 42.520.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 12.892,66 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 26,96 |
| Jahresreinertragsfaktor | 29,42 |

Finanzierung

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fremdkapital | 7.400.000,00 EUR | 6.400.971,98 EUR |
| Fremdkapitalquote | 17,40% | 15,05% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 27.10.2029 | 21.10.2031 |
| Tilgung | endfällig | 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

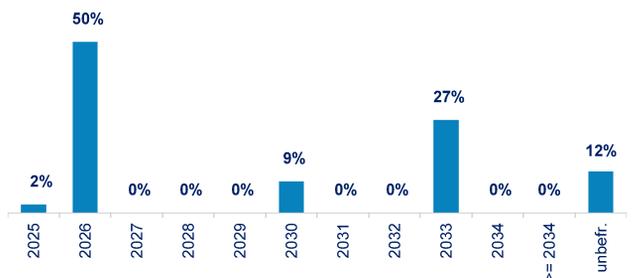
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 3.298 m ² |
| Anzahl Mieter | 12 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100% |
| Leerstand ⁵⁾ | 0% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 3,51 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Mietgarantiegeber | Büro | 48,51 |
| Eaglestone Sarl | Büro | 11,98 |
| BCD Travel Luxembourg S.A. | Büro | 9,15 |
| Banque Raiffeisen | Büro | 7,70 |
| Zimmer & Partners S.A. | Büro | 7,23 |

| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 2.694,91 | 90,73 |
| Handel/Gastronomie | 265,70 | 4,86 |
| Industrie (Lager / Hallen) | 119,46 | 0,98 |
| Wohnen | 217,78 | 3,43 |

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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.



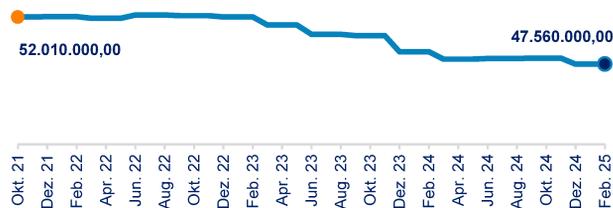
Immobilienbeschreibung

- 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 dem 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 | 15.12.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.994.932,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 14.063,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 17.496,50 EUR |
| Instandhaltungskosten | 78.567,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 79.797,50 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 189.924,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 1.805.008,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 47.560.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 7.463,91 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 23,85 |
| Jahresreinertragsfaktor | 26,36 |

Finanzierung

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 11.444.574,00 EUR | 12.900.000,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 24,06% | 27,12% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 29.10.2031 | 31.10.2031 |
| Tilgung | endfällig | 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
 - 6) Mietflächen beinhalten keine Leerstandsflächen
- 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.

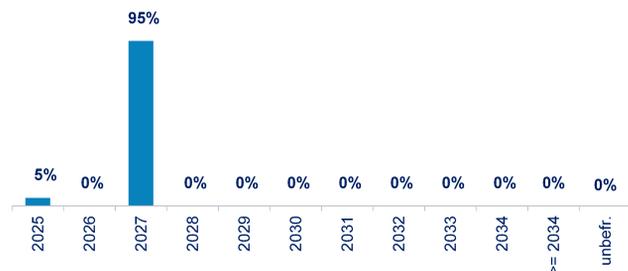
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 6.372 m ² |
| Anzahl Mieter | 5 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 78,92% |
| Leerstand ⁵⁾ | 21,08% |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 2,34 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--|--------------|---------------------------|
| Représentation Permanente de Belgique auprès de l'UE | Büro | 69,86 |
| Isopa | Büro | 5,69 |
| AXA Belgium | KFZ | 3,43 |
| Ministère de la Défense | KFZ | 0,20 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 4.890 | 76,74 |
| Industrie (Lager / Hallen) | 139 | 2,18 |
| Kfz | 99 Stellplätze | |

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾





REALIS
INVEST
EUROPA

Gorinchem, Piazza Center

Immobilienbeschreibung

- Das Einkaufszentrum Piazza Center Gorinchem befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Altstadt-kerns 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 dem 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 | 11.721 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 | 15.12.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 3.098.937,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 216.456,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 54.583,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 129.743,50 EUR |
| Mietausfallswagnis | 123.957,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 524.740,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 2.574.197,00 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 49.705.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 4.241,04 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 16,04 |
| Jahresreinertragsfaktor | 19,31 |

Finanzierung

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fremdkapital | 18.000.000,00 EUR | 11.898.810,00 EUR |
| Fremdkapitalquote | 36,22% | 23,94% |
| Laufzeit / Zinsbindung | 30.03.2032 | 23.07.2027 |
| Tilgung | endfällig | 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
 - 6) Mietflächen beinhalten keine Leerstandsflächen
- 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.

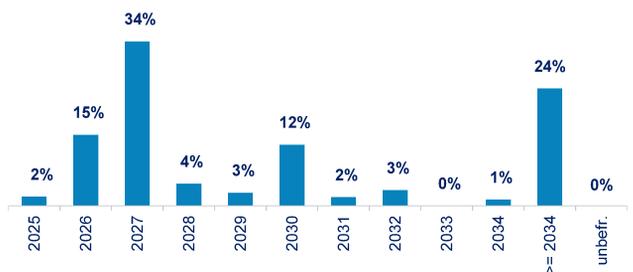
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-----------------------|
| Mietfläche gesamt | 11.721 m ² |
| Anzahl Mieter | 37 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100,00% |
| Leerstand ⁵⁾ | |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 5,17 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--|----------------------|---------------------------|
| Jumbo Supermarkten B.V. | Handel / Gastronomie | 20,72 |
| Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | Handel / Gastronomie | 20,03 |
| A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V. | Handel / Gastronomie | 5,05 |
| Anna van Toor B.V. | Handel / Gastronomie | 4,30 |
| Etos Piazza B.V. | Handel / Gastronomie | 3,48 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handel / Gastronomie | 11.513,13 | 98,23 |
| Industrie (Lager, Hallen) | 208,19 | 1,77 |
| KFZ | 154 Stellplätze | |

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾





REALIS
INVEST
EUROPA

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 dem 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 | 30 |
| 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 | 15.02.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.936.278,50 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 0,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 29.044,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 78.578,50 EUR |
| Mietausfallswagnis | 77.451,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 185.073,50 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 1.751.204,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 44.800.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 6.617,43 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 23,15 |
| Jahresreinertragsfaktor | 25,59 |

Finanzierung

| | |
|--------------|-------|
| Fremdkapital | 0 EUR |
| Eigenkapital | 100 % |

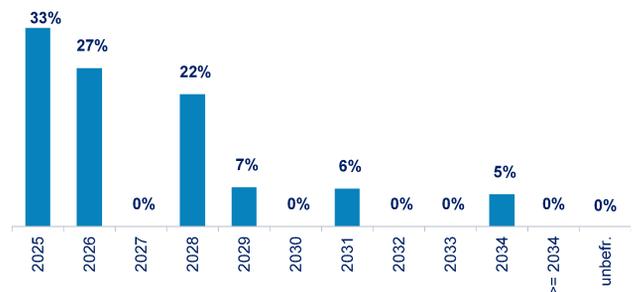
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 6.770 m ² |
| Anzahl Mieter | 13 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100 % |
| Leerstand ⁵⁾ | 0 % |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 2,41 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Crédit Immo France S.A. | Büro | 20,16 |
| Game Sup, S.A.S. | Büro | 13,48 |
| Pastad G.I.E. | Büro | 13,10 |

| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 6.240,82 | 90,27 |
| Handel / Gastronomie | 529,30 | 9,11 |
| Kfz | 32 Stellplätze | 0,62 |

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. Modernisierungszustand)
 - 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, das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte.



REALIS
INVEST
EUROPA

Dublin, Oatlands Manor

Immobilienbeschreibung

- Der moderne Wohnkomplex Oatlands Manor liegt in Stillorgan-Mount Merrion, im Bezirk Dublin rund 9 km südlich des Stadtzentrums.
- Die beliebte ruhige Wohngegend in den Hügeln bietet einen guten Blick über das Meer und die Bucht vor Dublin.
- Eine gute Verkehrsanbindung an Dublin ist durch die rund 550 m östlich der Immobilien verlaufende Stillorgan Road und die südlich gelegene Autobahn M50, sowie dem 3 km nahen Bahnhof gewährleistet.
- Die Anlage besteht aus 3 Duplexgebäuden und 2 Mehrfamilienhäusern mit einer Fassadengestaltung aus Stein und Klinker.
- Vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Laufweite erreichbar.
- Für das Gebäude wird ein Nachhaltigkeitszertifikat angestrebt. Der Zertifizierungsprozess ist zum Stichtag noch nicht vollständig abgeschlossen.

Wesentliche Eckdaten

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Adresse | 2 Cherry Garth |
| Standort | IR - A94 E0H2 Stillorgan |
| Immobilientyp Nutzung | Wohnimmobilie |
| Baujahr Modernisierung | 2022 |
| Kaufdatum | 15.06.2022 |
| Grundstücksgröße | 8.019 m ² |
| Gesamtmietfläche | 4.725 m ² |
| Stellplätze | 83 |
| Investmentart | indirekt* |
| Eigentumsanteil | 100% |

Entwicklung des Immobilien-Verkehrswerts in EUR¹⁾



* die Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten

Wirtschaftliche und wertrelevante Unterlagen

| | |
|---|-------------------|
| Aktuelle(s) Verkehrswertgutachten ¹⁾ | |
| Bewertungsstichtag | 15.02.2025 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 1.908.564,00 EUR |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 190.856,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 48.392,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 98.585,00 EUR |
| Mietausfallswagnis | 38.171,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 376.004,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 1.532.559,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 37.635.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 7.965,08 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 19,73 |
| Jahresreinertragsfaktor | 24,56 |

Finanzierung

| | |
|--------------|-------|
| Fremdkapital | 0 EUR |
| Eigenkapital | 100 % |

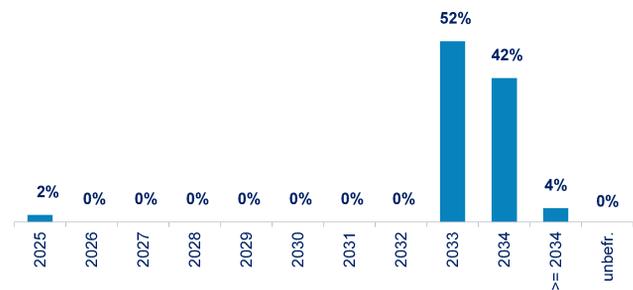
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|----------------------|
| Mietfläche gesamt | 4.725 m ² |
| Anzahl Mieter | 62 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 92,65 % |
| Leerstand ⁵⁾ | 7,35 % |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 8,71 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|--|--------------|---------------------------|
| Mieter sind Privatpersonen – deren Daten sind geschützt. | Wohnen | 100,00 |

| Mietfläche ⁶⁾ / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wohnen | 4.380 | 100 |
| Kfz | 83 Stellplätze | |

Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾



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



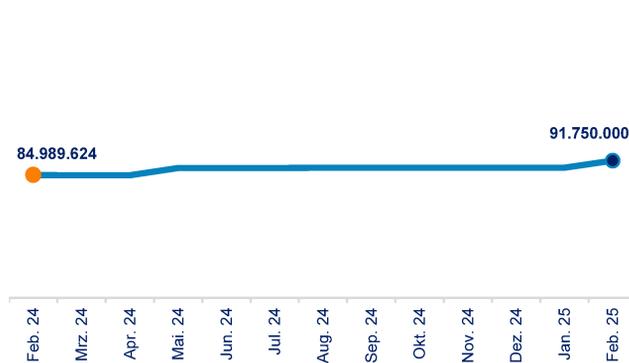
Immobilienbeschreibung

- Das 13-stöckige Büro-Gebäude befindet sich im aufstrebenden Lissaboner Stadtteil Parque das Nações, der im Zuge der Weltausstellung 1998 weiterentwickelt wurde. Mittlerweile ist er zum Geschäftszentrum und IT Hub mit futuristischer Architektur herangewachsen. In der Umgebung gibt es eine Fülle an Restaurants, Bars und Hotels.
- Der K-Tower liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof "Lissabon Oriente", der den Stadtteil mit dem Zentrum von Lissabon und den umliegenden Regionen verbindet. Auch der Flughafen liegt nur eine fünf-minütige Autofahrt bzw. eine sechs-minütige U-bahnfahrt entfernt.
- Der K-Tower zeichnet sich durch seine moderne Architektur und künstlerisch gestalteten Außenanlagen aus. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine große Dachterrasse, mit Blick über das aufstrebende Quartier und eine 270,70 m² große PV-Anlage mit 168 Solarpanels.
- Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist seit dem 09.05.2024 zertifiziert und entspricht dem BREEAM* Standard der Stufe „excellent“.

Wesentliche Eckdaten

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Adresse | Av. Aquilino Ribeiro Machado 10 |
| Standort | PT-1800-399 Lissabon |
| Immobilientyp Nutzung | Büro- und Geschäftsgebäude |
| Baujahr Modernisierung | 2024 |
| Kaufdatum | 01.06.2022 |
| Grundstücksgröße | 7.711 m ² |
| Stellplätze | 157 |
| 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 | 15.02.2024 |
| Jährlicher Rohertrag²⁾ | 3.784.970,00 EUR |
| nicht umlagefähige Betriebskosten | 105.038,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 47.261,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | 128.571,00 EUR |
| Mietausfallwagnis | 151.399,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 432.269,00 EUR |
| Jährlicher Reinertrag | 3.352.701,50 EUR |
| Verkehrswert³⁾ | 91.750.000,00 EUR |
| Verkehrswert pro m ² Mietfläche | 6.410,71 EUR |
| Jahresrohertragsfaktor | 24,25 |
| Jahresreinertragsfaktor | 27,37 |

Finanzierung

| | |
|--------------|-------|
| Fremdkapital | 0 EUR |
| Eigenkapital | 100 % |

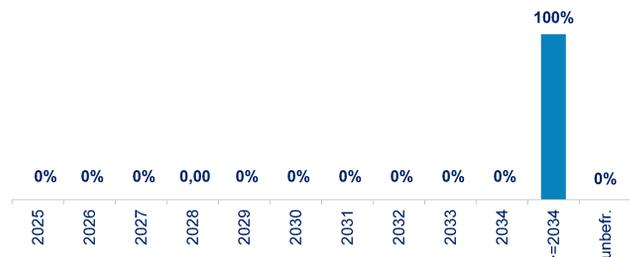
Vermietung⁴⁾

| | |
|---|-----------------------|
| Mietfläche gesamt | 14.312 m ² |
| Anzahl Mieter | 2 |
| Vermietungsstand ⁵⁾ | 100 % |
| Leerstand ⁵⁾ | 0 % |
| Durchschnittliche Mietlaufzeit (inkl. Break Option) | 13,75 Jahre |

| TOP Mieter | Hauptnutzung | Anteil in % ⁵⁾ |
|------------------|--------------|---------------------------|
| Critical TW S.A. | Büro | 78,39 |
| Spaces | Büro | 21,61 |

| Mietfläche / Nutzung | Fläche in m ² | Miete in % ⁵⁾ |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro | 14.101 | 94,80 |
| KFZ | 157 Stellplätze | 4,69 |
| Andere ⁶⁾ | 211 | 0,50 |

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
- 6) Inklusive 95 m² Lagerflächen

Allgemeiner Hinweis: Zahlen kaufmännisch gerundet. Bei der Wertedarstellung entstehen ggf. Rundungsdifferenzen.

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.