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

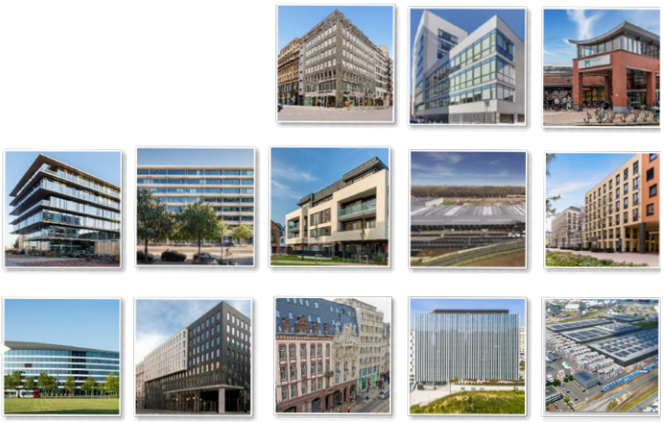
Die Anlagestrategie des Fonds zielt auf die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aus der Vermietung von Immobilien an ausgewählten Standorten in Europa sowie ggf. auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Es wird ein Portfolio mit mehreren Immobilien 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]

1	**2**	3	4	5	6	7



Das Portfolio des REALISINVEST EUROPA umfasst aktuell 13 Immobilien in 8 Ländern.

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[2]

- Es besteht das Risiko marktbedingter Kursschwankungen – im Ausnahmefall (z. B. aufgrund nicht ausreichender Liquidität oder fehlender Bewertbarkeit der Vermögensgegenstände) kann die Rücknahme ausgesetzt werden. Ferner ist die Rückgabe der Anteile durch die Rückgabefrist von 12 Monaten bzw. die Mindesthaltedauer von 24 Monaten eingeschränkt.
- Typische Immobilien-Risiken, z. B. geringere Mieteinnahmen wegen Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit von Mietern, Änderung der Marktsituation, geringere Bewertung der Immobilie, außerplanmäßige Instandhaltungskosten, Projektentwicklungsrisiken.
- Eine Änderung der steuerlichen, rechtlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen kann sich (ggf. auch rückwirkend) nachteilig auf die Ertragslage bzw. Wertentwicklung des Fonds auswirken.

AUSGEWÄHLTE HIGHLIGHTS

Entwicklung im Portfolio

Das Portfolio des REALISINVEST EUROPA umfasst aktuell 13 Immobilien in 8 europäischen Ländern. Damit hat der Fonds in den vergangenen 5 Jahren seit Auflage wie ursprünglich geplant im Schnitt 2–3 Immobilien pro Jahr ankaufen können und hat eine sehr breite Diversifikation sowohl hinsichtlich der Länder als auch der Nutzungsarten erreicht.

Entwicklung der Performance

Die Vermietungsquote[8] des Fonds entwickelt sich relativ konstant und bildet damit eine stabile Einnahmebasis – derzeit liegt sie bei 96,88 % (Vorquartal 96,91%).

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge[8] beträgt rund 4,10 Jahre, wobei diese Berechnung auf der Sollmiete basiert und die erste mögliche Kündigungsoption berücksichtigt. Ohne Berücksichtigung der Kündigungsoptionen liegt die Restlaufzeit bei 6,12 Jahren. Dies verdeutlicht die langfristige Bindung der Mieter, was ebenfalls einen Beitrag zur stabilen Performance des Fonds leistet.

Der Liquiditätsanteil in Bezug auf das Nettofondsvermögen im Fonds beträgt 9,27 %. Um die Performance des Fonds zu optimieren, wird das Finanzportfolio durch Festgeldanlagen optimiert. Die Fremdkapitalquote lag zum 31.03.2025 bei 24,37 % (Vorquartal 24,38 %).

Die Ausschüttung an die Anleger wurde Ende März 2025 wie geplant innerhalb des prognostizierten Rahmens in Höhe von 62 Cent pro Anteil vorgenommen.

Ausblick auf die weitere Investmentstrategie

Der REALISINVEST EUROPA legt seinen Fokus auf Immobilienarten mit positiver Marktentwicklung und -prognose, die zu einer ausgewogenen Diversifikation des Portfolios beitragen können.

- Vor allem Logistikimmobilien bieten aufgrund ihrer robusten Nachfrage und langfristigen Mietverträge eine solide Grundlage.
- Ergänzend zieht das Fondsmanagement die resilienten Nutzungsarten Nahversorgungs-Einzelhandel, Fachmarktzentren und Wohnimmobilien-Investments in Betracht.

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
Haltedauer	mindestens 24 Monate, empfohlen mindestens 5 Jahre, Kündigungsfrist 12 Monate
Ausgabeaufschlag[4]	derzeit 5,25 %
Rücknahmeabschlag	wird nicht erhoben
Laufende Kosten[5]	1,30 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts
davon Verwaltungskosten	1,000 %
Gebühren	
bei An- und Verkauf von Immobilien	bis zu 1,5 % des Ankaufs-/ Verkaufspreises
bei Umbau von Immobilien	bis zu 1,5 % der Baukosten
bei Projektentwicklungen	bis zu 2,0 % der Baukosten
Fremdkapitalquote[6]	24,37 %
Ausgabepreis	26,72 EUR
Rücknahmepreis	25,39 EUR
Umlaufende Anteile	23.977.796,26
Nettoinventarwert	608.989.944,74 EUR
Bruttoinventarwert	777.648.887,84 EUR
BVI Rendite seit Auflage p. a.	2,18 %
BVI Rendite seit Auflage kumuliert	12,37 %

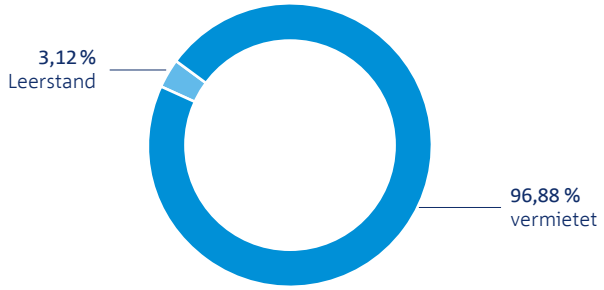
Fondsvermögen[7]

Vermögensaufstellung zum 31.03.2025	in EUR	Anteil in % am Fondsvermögen
Direkte Immobilieninvestments	427.470.000,00	70,19
1) Mietwohngrundstücke	0,00	0
2) Geschäftsgrundstücke	427.470.000,00	70,19
3) Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0
4) Unbebaute Grundstücke	0,00	0
5) Andere Grundstücke und Rechte	0,00	0
Indirekte Immobilieninvestments	230.615.923,57	37,87
Bruttoliquidität	56.467.551,14	9,27
davon Bankguthaben	21.851.036,85	–
davon Termingeld	0,00	–
davon Investmentanteile	33.953.231,34	–
davon Verwalterkonten	663.344,15	–
davon Sperrkonten	-61,20	–
Sonstige Vermögensgegenstände	63.095.413,13	10,36
Darlehen (direkt)	-137.400.000,00	-22,56
Sonstige Verbindlichkeiten	-30.123.324,09	-4,95
Rückstellungen	-1.135.619,01	-0,19
Fondsvermögen	608.989.944,74	100,00

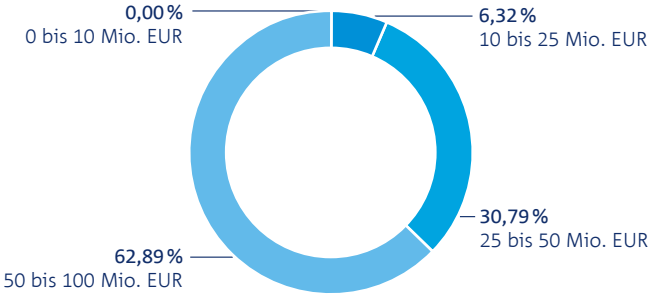
Immobilien nach Verkehrswert[7]

Standorte	Anzahl	in Mio. EUR	in %
Niederlande	**3**		
Amsterdam, Moermanskkade	1	21,940	3,05 %
Rotterdam, LogChain Two	1	66,100	9,19 %
Gorinchem, Piazza Center	1	49,340	6,86 %
Deutschland	**2**		
Berlin, Kontorhaus	1	94,075	13,07 %
Bremen, EINS	1	80,130	11,14 %
Frankreich	**3**		
Mer, Portes de Chambord	1	53,030	7,37 %
Marseille, Le Virage	1	67,395	9,37 %
Lyon, Factory Confluence	1	44,800	6,23 %
Österreich	**1**		
Wien, TownTown	1	23,550	3,27 %
Belgien	**1**		
Brüssel, BAR 65	1	47,250	6,57 %
Luxemburg	**1**		
Luxemburg, The Arc	1	42,520	5,91 %
Irland	**1**		
Dublin, Oatlands Manor	1	37,635	5,23 %
Portugal	**1**		
Lissabon, K-Tower	1	91,750	12,75 %

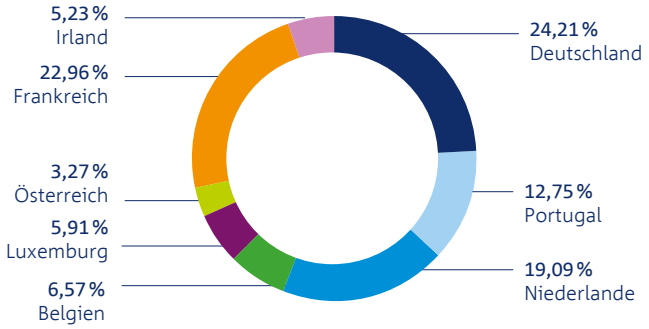
Vermietungsstand im Portfolio[8]



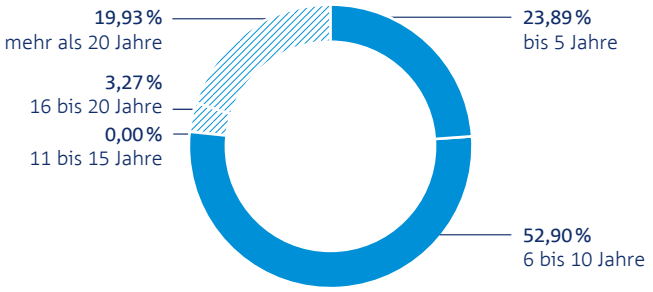
Portfolioaufteilung nach Größenklassen[6]



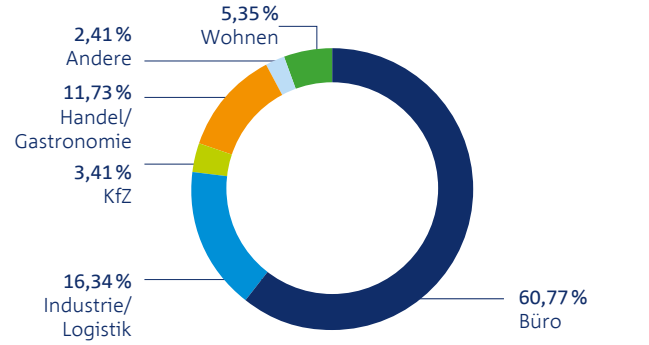
Portfolioaufteilung nach Ländern[6]



Portfolioaufteilung nach Altersstruktur[6]

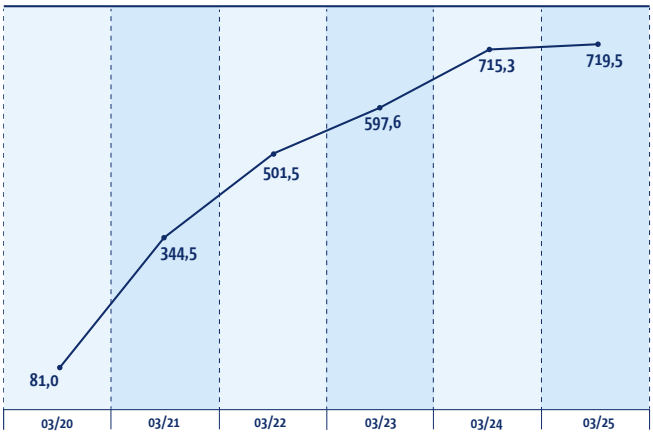


Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten[8]

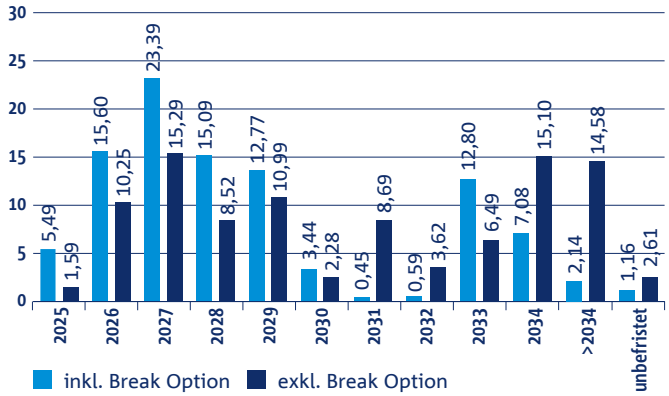


Der REALISINVEST EUROPA zielt darauf ab ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen.
8 der 13 Immobilien sind durch die DGNB Taxonomiezertifiziert.

Entwicklung der Vermögenswerte in Mio EUR[9]

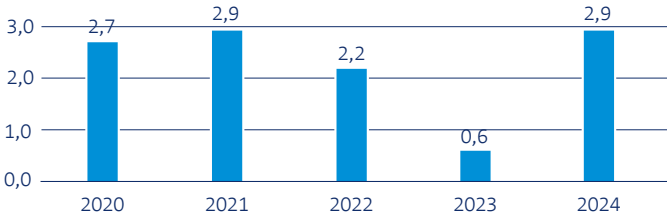


Mietvertragsausläufe im Portfolio[8] (in % und jeweils zum Jahresende)



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 %)



NACHHALTIGKEIT – EINE ENTSCHEIDUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Immobilien mit Nachhaltigkeitsnachweis[7]

Immobilie	Verkehrswert	Nachhaltigkeits-Label[11]	Taxonomiekonformität
Amsterdam, Moermanskkade	3,05 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Rotterdam, LogChain2	9,19 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Berlin, Kontorhaus	13,07 %	BREEAM good	
Bremen, EINS	11,14 %	DGNB Gold	
Wien, TownTown	3,27 %	BREEAM very good	
Mer, Portes de Chambord	7,37 %	BREEAM good	
Marseille, Le Virage	9,37 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Brüssel, BAR 65	6,57 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Luxemburg, The Arc	5,91 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB
Gorinchem, Piazza Center	6,86 %	BREEAM good	JA; verifiziert durch DGNB
Lyon, Factory	6,23 %	BREEAM very good	JA; verifiziert durch DGNB
Dublin, Oatlands Manor	5,23 %	in Zertifizierung	
Portugal, K-Tower	12,75 %	BREEAM excellent	JA; verifiziert durch DGNB

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[10] 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

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. Bei den vergangenen Jahren werden nur die Werte zum Stichtag 31.03. als Ziffern hervorgehoben.*

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

Real I.S.

Finanzgruppe