



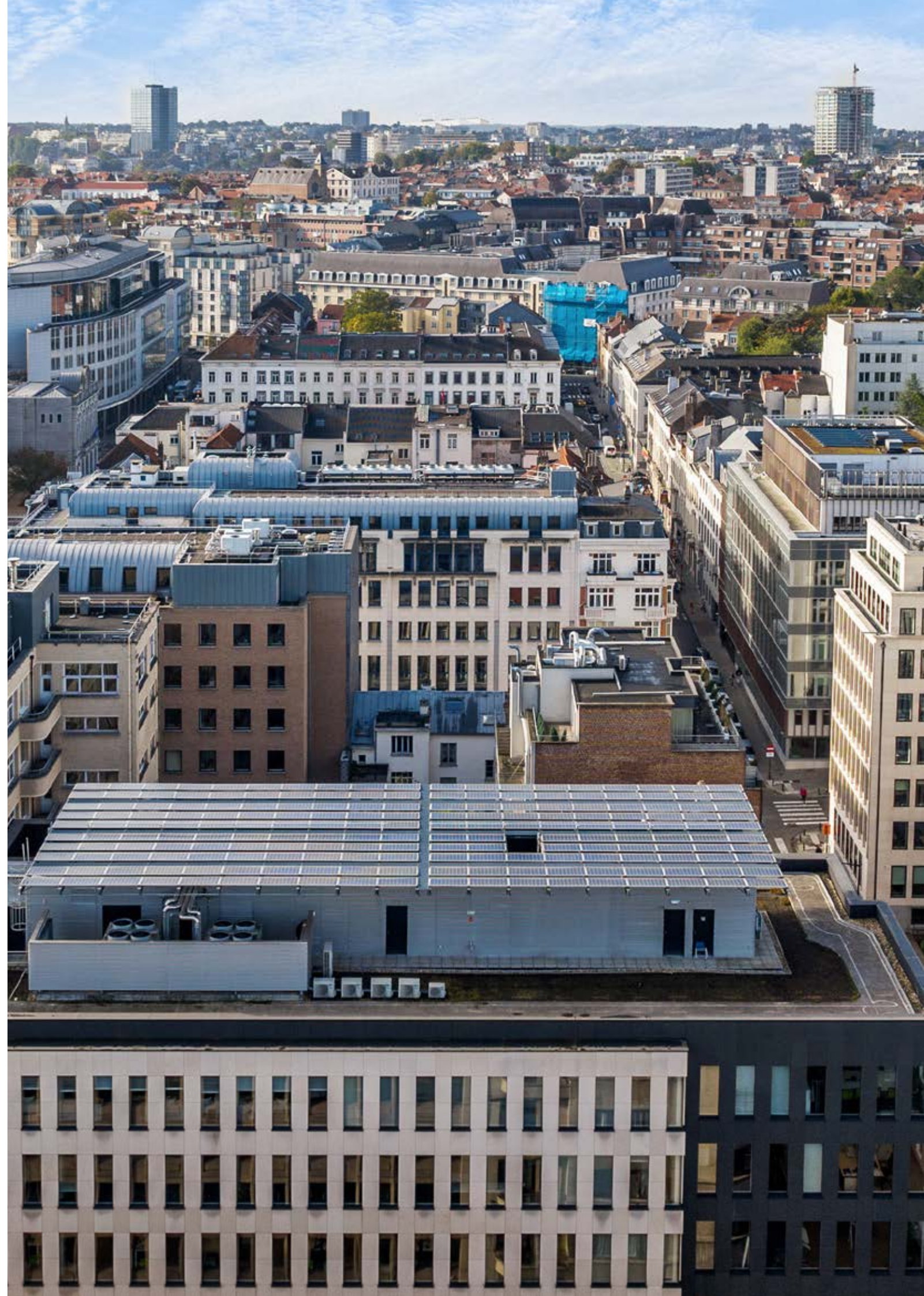
**REALIS
INVEST**
EUROPA

REALISINVEST EUROPA HALBJAHRESBERICHT

31. März 2023

INHALTSANGABE

Kennzahlen zum 31. März 2023 im Überblick	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Tätigkeitsbericht	7
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum	7
Anlageziele und Anlagepolitik	14
Anlagegeschäfte	15
Wertentwicklung	15
Portfoliostruktur	16
Kredit- und Währungspositionen	18
Risikobericht	19
Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen im Berichtszeitraum	21
Fazit und Ausblick	21
Vermögensübersicht zum 31. März 2023	24
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil I:	26
Immobilienverzeichnis	26
Gesellschaftsübersicht	30
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	32
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
Vermietungssituation zum 31. März 2023	35
Anhang	37
Angaben nach Derivateverordnung	37
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	38
Gremien	39
Externe Bewerter für Immobilien	39



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das von uns verwaltete offene Publikumssondervermögen REALISINVEST EUROPA mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien hat das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 / 23 (01.10.2022 – 31.03.2023) abgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bericht informieren wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Der offene Immobilien Publikumsfonds REALISINVEST EUROPA entwickelt sich zielstrebig weiter. Im Geschäftshalbjahr generierte der Fonds einen Nettomittelzufluss von 35.575.953,50 EUR. Das Netto-Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag 31.03.2023 auf 661.430.394,17 EUR bei umlaufenden Anteilen von 25.721.524 Stück. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite¹ von 0,81 % erzielt. Damit beläuft sich die BVI-Rendite seit Auflage zum Stichtag auf 8,63 %.

Für das dritte, insgesamt positiv verlaufene, Geschäftsjahr 2021/22 des Fonds erfolgte am 31.03.2023 eine Endausschüttung an die Anleger von 0,52 EUR/Anteil.

Im Berichtszeitraum hat der REALISINVEST EUROPA eine Büroimmobilie in Lyon erworben: Bei den internationalen Immobilien-Ankäufen, wie auch beim Management der Immobilien, profitiert der Fonds weiterhin vom Networking der europäischen und inländischen Real I.S. Standorte. Für zwei weitere Immobilien in Portugal und Irland konnten bereits Kaufverträge geschlossen werden.

Bei den Nutzungsarten liegt die strategische Gewichtung im Portfolio weiter auf Büro und Logistik. Die hohe Vermietungsquote von 98,3 % und der zunehmende Diversifikationsgrad durch weitere Länder, Standorte, Immobilien, Branchen und Mieter tragen entscheidend zur wirtschaftlich stabilen Situation im Fonds bei.

¹⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Wichtig ist für die Fondsmanager des REALISINVEST EUROPA, immer auch die Sondersituation in den Märkten im Blick zu behalten, denn neben den volatilen Geldmarktzinsen und Aktienmärkten könnte auch der Investmentmarkt von Immobilien von Schwankungen betroffen werden. Weiterhin sind auch mögliche Auswirkungen auf die Entwicklungen der Immobilienpreise und die zeitliche Planung nur schwer abzuschätzen. Generell herrscht aktuell eine erhöhte Unsicherheit in den Märkten, wodurch auch Immobilientransaktionen betroffen sein können.

Unser Fazit: Auch im vergangenen Halbjahr haben wir die Zukunftsstrategie des REALISINVEST EUROPA konsequent weiterverfolgt. Der Fonds beweist seit Beginn, dass er auch in herausfordernden Zeiten stabil und verlässlich agieren und sich krisenresilient aufstellen kann. Das Fondsmanagement arbeitet daran, dass sich die positive Entwicklung für den REALISINVEST EUROPA auch in diesem herausfordernden Marktumfeld weiter fortsetzt.

München, den 12. Mai 2023

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement



KENNZAHLEN ZUM 31. MÄRZ 2023 IM ÜBERBLICK

Fondsvermögen (netto)	661.430.394,17 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	597.640.170,00 EUR
• davon direkt gehalten	444.060.000,00 EUR
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	153.580.170,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	11
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,3 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	22,7 %

¹⁾ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss / -abfluss (netto)	35.575.953,50 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	31.03.2023
Endausschüttung je Anteil	0,52 EUR
BVI-Rendite	0,81
Rücknahmepreis	25,71 EUR
Ausgabepreis	27,06 EUR



TÄTIGKEITSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum

Die Wirtschaftsleistung im Euroraum hat im Jahr 2022 – trotz der geopolitischen und ökonomischen Turbulenzen infolge des Russland-Ukraine-Krieges – weiter zugenommen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 3,5% angestiegen. Das stärkste Wirtschaftswachstum im Euroraum wurde in Irland, Spanien, Portugal, den Niederlanden und Österreich registriert. Für das Jahr 2023 soll sich das BIP-Wachstum in der Eurozone aufgrund der bestehenden Belastungsfaktoren (v.a. Energiekrise, Hochinflation, Zinsanstieg und Unruhen im Bankensektor) und der andauernden geopolitischen Risiken jedoch auf 0,6% abschwächen (Quelle: Consensus Economics 03|2023).

Die Inflationsrate im Euroraum hat im Oktober 2022 mit 10,6% ihren Höchstwert erreicht und ist im Februar 2023 auf 8,5% zurückgegangen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex in Deutschland im Vergleich zum Vorjahresmonat lag im Februar mit 9,3% über dem Durchschnitt des Euroraumes. Hohe Inflationsraten wurden im Februar zudem in Österreich (11,0%), den Niederlanden (8,9%) und Portugal (8,6%) verzeichnet. Der Verbraucherpreisanstieg in Irland (8,1%),

Frankreich (7,3%), Spanien (6,0%), Belgien (5,4%) und Luxemburg (4,8%) fiel vergleichsweise niedriger aus (harmonisierte Verbraucherpreisindizes, Quelle: EZB). Für 2023 wird im Euroraum mit einer Inflationsrate von 5,6% gerechnet, im Jahr 2024 soll sie sich prognosegemäß mit 2,4% wieder normalisieren (Quelle: Consensus Economics 03|2023). Auch zuletzt hat die EZB trotz der leichten Unruhen im Bankensektor an ihrer Zinspolitik festgehalten und den Leitzins im März 2023 um 50 Basispunkte (BP) auf aktuell 3,5% angehoben. Dadurch haben sich auch die Fremdkapitalkosten erhöht.

Das Stimmungsbild der Immobilienmärkte hat sich laut dem Deutsche Hypo Immobilienklimaindex von seinem Tief im Oktober 2022 mit 64,8 Indexpunkten wieder etwas aufgehellt und lag im März 2023 bei 72,5 Indexpunkten. Alle Nutzungsarten erholten sich im Vergleich zu Ende 2022 wieder, zeigten aber weiterhin ein heterogenes Stimmungsbild. Logistik führte das Immobilienklima auch in der März-Umfrage weiterhin an, gefolgt vom Segment Wohnen. Beide Nutzungsarten verzeichneten eine positive Stimmung unter den befragten Immobilienexperten. Die Stimmung im Büro-, Hotel- und Handelssektor war dagegen weniger positiv. (Quelle: Deutsche Hypo 03|2023).

IMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTE IM EURORAUM

Insgesamt bleibt der europäische Immobilien-Investmentmarkt aufgrund der soliden Konjunkturaussichten und stabilen Nutzermärkte weiterhin attraktiv. Das veränderte Zinsumfeld und die abgeschwächte Konjunktur haben sich zwar im vergangenen Jahr auf die Dynamik der Investmentmärkte ausgewirkt. Dennoch erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Euroraum 2022 einen Wert von 143,2 Mrd. EUR und lag damit nur knapp unter dem Vorjahresergebnis von 143,6 Mrd. EUR (Quelle: PMA). Zu diesem soliden Ergebnis beigetragen hat vor allem der herausragende Jahresauftakt, in dem nach Q1 2020 der zweithöchste Investmentumsatz in einem ersten Quartal verzeichnet wurde.

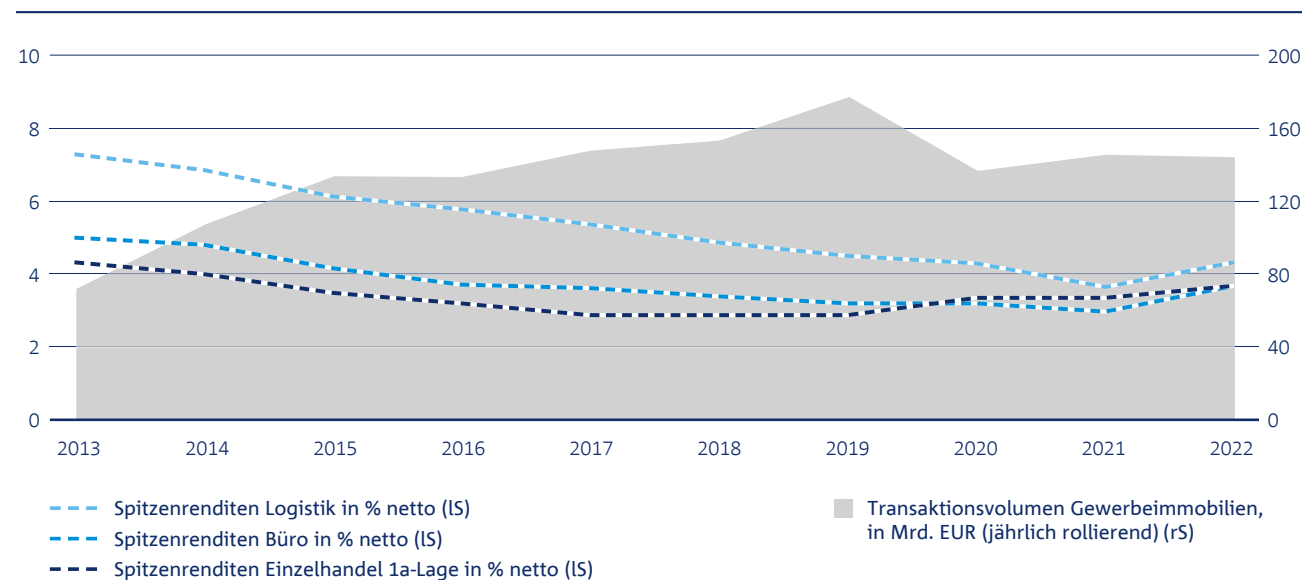
Die gestiegenen Zinsen und das hohe Inflationsniveau haben 2022 teilweise zu einem deutlichen Renditeanstieg geführt. So sind die Spitzenrenditen (netto) für Büro- und Logistikimmobilien in Europa (ohne Großbritannien) um 60 bzw. 70 Basispunkte (BP) auf 3,6% bzw. 4,3% angestiegen. Die Renditen für Handelsimmobilien in 1a-Lagen blieben im Jahresverlauf 2022 noch etwas

länger stabil, da diese bereits seit mehreren Jahren eine Seitwärtsbewegung verzeichneten. Für europäische Wohnimmobilien zeigte sich 2022 vergleichsweise ein moderater Renditeanstieg um 10 BP auf 2,9%.

BÜROMÄRKTE IM EURORAUM

Die Bürovermietungsmärkte im Euroraum entwickelten sich trotz der vielen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Unsicherheiten der letzten drei Jahre weiterhin sehr robust. Die Büroflächennachfrage erholte sich, so dass der Flächenumsatz im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen ist. Die europaweit hohe Beschäftigungsquote schlägt sich zudem in einer starken Nachfrage auf den Büromärkten nieder. Auch die durchschnittliche Leerstandsrate in den 15 Schlüsselmärkten im Euroraum blieb im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr stabil bei 7,0%. Dies hat im Jahr 2022 zu einem Anstieg der Spitzenmieten im Durchschnitt der 15 Schlüsselmärkte im Euroraum um 5,3% geführt (Quelle: PMA).

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien im Euroraum und Nettospitzenrenditen Büro, Einzelhandel 1a-Lagen, Logistik (jeweils Europa ohne Großbritannien)



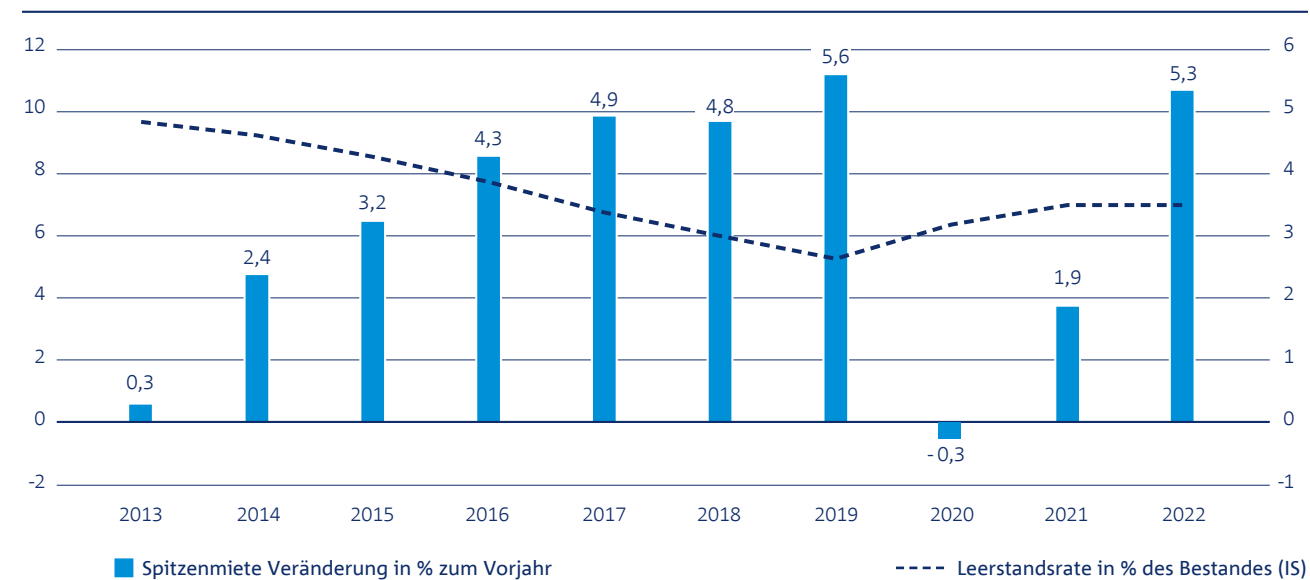
Quelle: PMA, Real I.S. AG

EINZELHANDELSMÄRKTE IM EURORAUM

Die Energiekrise mit dem einhergehenden Inflationsanstieg hemmt die Konsumenten in den meisten europäischen Märkten: Die Einzelhandelsausgaben sind im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr in der gesamten Eurozone um 1,1% zurückgegangen. Lediglich in Frankreich, Spanien und Portugal wurden im stationären Handel leichte Zuwächse verzeichnet. Trotz dieser unbeständigen Entwicklung konnte 2022 in den meisten europäischen Märkten eine stabile Mietentwicklung der Innenstadtlagen und Shopping-Center registriert werden. Die Spitzenmieten für Innenstadtlagen sind in den deutschen Märkten, Paris und Amsterdam jedoch weiter gesunken. Positiv ist jedoch, dass die Leerstände im Großteil der europäischen Innenstadtlagen wieder leicht zurückgegangen sind (Quelle: PMA). Kaum betroffen von den vergangenen Krisen und dem anhaltenden Strukturwandel sind Immobilien zur Nahversorgung und Fachmärkte, insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Diese Einzelhandelsklassen zeigten keine bis nur geringfügige Mietrückgänge im Verlauf des letzten Jahres.

Auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt hat sich das Anmietungsgeschehen im Jahr 2022 ebenfalls weiter belebt. Die sieben größten Büromärkte erzielten einen Flächenumsatz von über 3,1 Mio. m². Damit wurde das Vorjahresergebnis um 4,3% übertroffen. Die Leerstandsrate sind nur marginal gestiegen (+30 BP) und liegen damit in den meisten Standorten weiter auf einem relativ niedrigen Niveau. Vor allem die Mieten haben in einigen Märkten im Jahr 2022 überdurchschnittlich zugelegt: in Stuttgart um 23,4%, in Düsseldorf um 22,2% und in Köln um 10,4%. Aber auch in München (+8,5%), Hamburg (+8,1%), Berlin (+7,5%) und Frankfurt (+3,5%) haben die Spitzenmieten ein starkes Wachstum verzeichnet (Quelle: PMA).

Entwicklung Bürospitzenmieten und Büroflächenleerstände in 15 Schlüsselmärkten im Euroraum (gewichtet nach Flächenbestand)



Quelle: PMA, Real I.S. AG

LOGISTIKMÄRKTE IM EURORAUM

Die europäischen Logistikmärkte verzeichneten im Jahr 2022 ungeachtet des schwierigen Marktumfelds ein starkes Ergebnis. Trotz der zum Jahresende etwas gebremsten Dynamik infolge der sich abkühlenden Konjunktur, wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr mit einem Flächenumsatz von fast 32 Mio. m² um nur 6% verfehlt. Allgemein bildet jedoch der zunehmende Flächenmangel weiterhin den maßgeblich hemmenden Faktor (Quelle: JLL, Savills). Die stärkste Flächennachfrage kam 2022 von typischen Logistikunternehmen, aber auch bei traditionellen Einzelhändlern (vor allem Lebensmittel) wurden hohe Umsätze registriert. Im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt ist der Anteil des traditionellen Einzelhandels 2022 leicht gestiegen, aber auch Logistikbetriebe und die Industrie konnten marginal zulegen. Der Online-Handel war mit Anmietungen etwas zurückhaltender. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, zusammen mit den Auswirkungen der hohen Inflation auf die Kosten, haben 2022 in den Logistikmärkten Europas (ohne GB) zu einem Rekordwachstum der Spitzenmieten von durchschnittlich über 11% geführt. Die Märkte mit dem stärksten Mietwachstum waren Berlin, Marseille, Düsseldorf, München und Hamburg (Quelle: PMA).

WOHNUNGSMÄRKTE IM EURORAUM

Die europäischen Wohnungsmärkte entwickelten sich weiterhin robust – teilweise zeigte sich sogar eine Verbesserung der Fundamentaldaten. Demografie und Urbanisierung treiben die Wohnungsnachfrage weiterhin an, während steigende Hauspreise und Zinsen mehr Haushalte dazu veranlassen, zu mieten, statt zu kaufen. So sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Europa (ohne GB) im Jahresverlauf 2022 im Mittel um 5% angestiegen. Die Märkte mit dem stärksten Mietwachstum waren Barcelona, Dublin, Madrid, Amsterdam und Berlin (Quelle: PMA).

Analog bilden die stark gestiegenen Grundstückspreise insbesondere in den europäischen Hauptstädten einen erheblichen Kostentreiber für den Bausektor. Zusammen mit den ebenfalls verteuerten Herstellungskosten haben die Gesamtkosten im Neubau damit einen signifikanten Preisauftrieb erfahren, was das neue Angebot erheblich einschränkt (Quelle: Patrizia). Gestützt durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum wird der Nachfrageüberhang in den europäischen Mietwohnungsmärkten mittelfristig weiter bestehen. Dies wird laut Prognosen von PMA zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise führen – wenn auch stärker ausdifferenziert nach Regionen und Standorten.

HOTELMÄRKTE IM EURORAUM

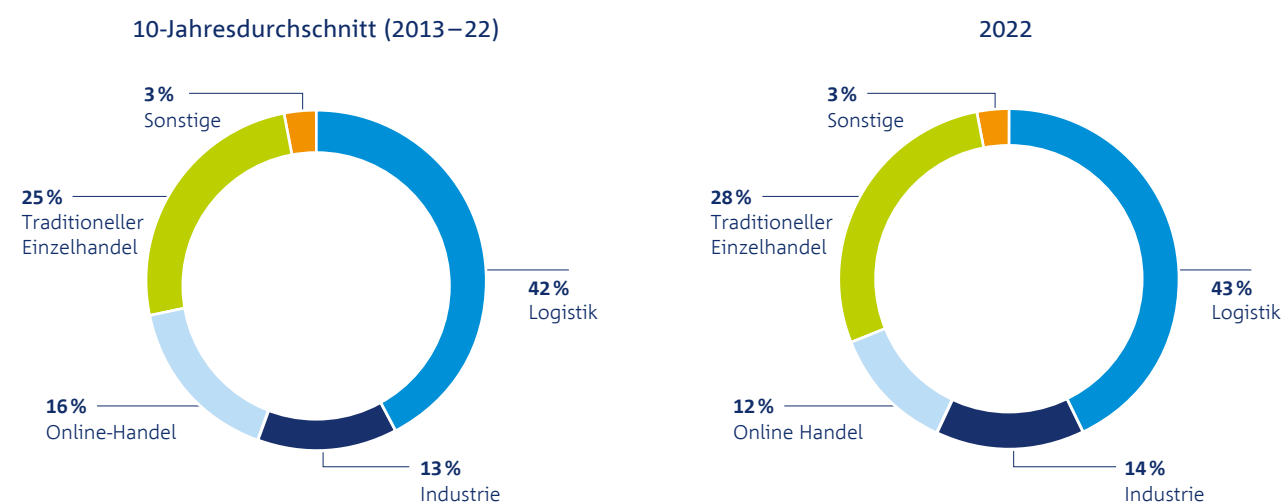
Die europäischen Hotelmärkte haben im Jahr 2022 eine sichtbare Erholung verzeichnet. Während die touristische Nachfrage in der ersten Jahreshälfte noch durch internationale Reisebeschränkungen gehemmt wurde, zeigte das zweite Halbjahr sowohl bei der Auslastung als auch bei den Übernachtungen eine deutliche Verbesserung. Während der Sommermonate näherte sich die Zimmerauslastung bereits wieder dem Vor-Corona-Niveau 2019 an, sodass die durchschnittliche Hotelzimmer-Belegungsrate der elf betrachteten Märkte für das Gesamtjahr 2022 auf 59% anstieg (2021: 27%). Auch die Übernachtungszahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Der RevPAR (Ertrag je verfügbarem Zimmer) stieg 2022 im Mittel der elf betrachteten Märkte im Euroraum um ca. 84 Euro auf 129 Euro an und lag damit nur noch 8% unterhalb des Vor-Corona-Niveaus 2019 (Quelle: PMA). Trotz der schwachen Konjunkturaussichten wird laut aktuellen Prognosen für 2023 eine weitere Erholung der Performancezahlen im Tourismussektor erwartet.

GEWINNER UND VERLIERER IM AKTUELLEN MARKTZYKLUS

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im gesamten Euroraum lag im Jahr 2022 nur 6% unter dem 5-Jahresdurchschnitt. In Anbetracht der erheblichen Veränderungen in der Immobilienbranche war der Rückgang der Investmentaktivität im vergangenen Jahr somit noch gering. In einigen Märkten wurde sogar mehr Geld in Gewerbeimmobilien angelegt als im Durchschnitt der vorherigen fünf Jahre. Investoren investierten im Jahr 2022 vermehrt in Immobilien in Belgien, Spanien, Portugal und den Niederlanden. (Quelle: PMA).

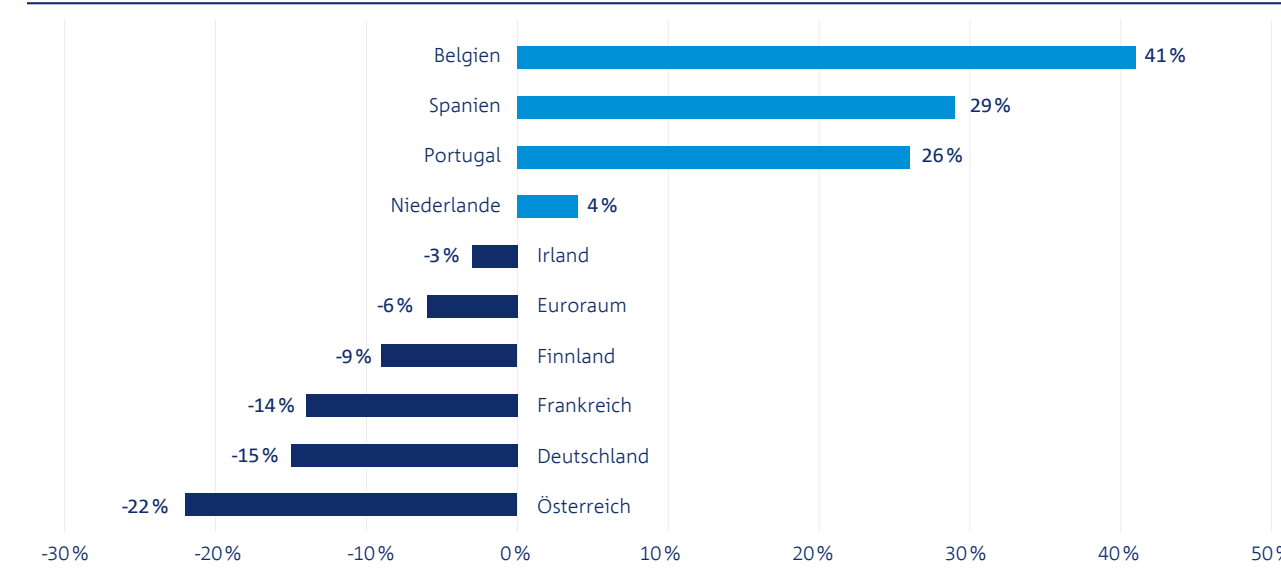
Unter dem Eindruck der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen hat sich die Nachfrage der Immobilieninvestoren hinsichtlich der Nutzungsarten angepasst. Dennoch wurde in Deutschland im Jahr 2022 weiterhin der größte Anteil des Immobilien-Investmentvolumens in Büros verzeichnet. Mit einem Anteil von 33% wurde somit fast ebenso viel wie im Durchschnitt

Anteil des Logistikflächenumsatzes nach Sektoren in den Top-4-Märkten im Euroraum (D, F, NL, ES)



Quelle: PMA, Real I.S. AG; ggf. entstehen Rundungsdifferenzen

Veränderung des Transaktionsvolumens für Gewerbeimmobilien in ausgewählten Ländern im Euroraum 2022 im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt (2017 – 2021)



Quelle: PMA, Grafik Real I.S. AG

der fünf Jahre zuvor (34%) in Büroimmobilien investiert (Quelle: BNP Paribas). Insbesondere moderne und nachhaltige Bürogebäude, vor allem in zentralen Lagen mit guter Anbindung, sind im Fokus der Investoren. Diese vereinen alle derzeitigen Anforderungen der Mieter, die ihre Arbeitskräfte nach der Pandemie wieder zurück ins Büro holen möchten. In Deutschland arbeiten Bürobeschäftigte im Durchschnitt etwa 3,6 Tage pro Woche im Büro. In Frankreich, Spanien und Österreich liegt die durchschnittliche Büronutzung bei 3,7 Tagen und in den Niederlanden bei 3,2 Tagen die Woche (Quelle: ifo Institut). Somit sind Büros weiterhin ein elementarer Bestandteil für viele Unternehmen und auch für Immobilieninvestoren bleiben sie eine attraktive Nutzungsart.

Ein Gewinner der Veränderungen der vergangenen Jahre ist die Logistikbranche. Dies zeigt sich auch am Interesse der Immobilieninvestoren: 15% des Investmentvolumens in Deutschland floss im Jahr 2022 in Logistikimmobilien im Vergleich zu durchschnittlich 10% in den fünf Jahren zuvor. Auch bei Logistik sind moderne Immobilien (Baujahr ≤ 10 Jahre), die nachhaltige Qualitätsstandards erfüllen, im Fokus von Mietern und Investoren. Nachhaltige Immobilien zeichnen sich durch einen bewussten Umgang und Einsatz vorhan-

dener Ressourcen, einer Minimierung des Energieverbrauchs und ein Bewahren der Umwelt aus.

Obwohl sich der Einzelhandel schon länger im Strukturwandel befindet und sich wie die Hotelbranche während der Pandemie vielen Herausforderungen stellen musste, lag der Anteil des Immobilien-Investmentvolumens in Deutschland im Jahr 2022 mit 14% sogar leicht über dem 5-Jahresdurchschnitt. Einzelhandelsimmobilien zur Nahversorgung und Fachmärkte, insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte, sind weiterhin beliebte Investmentprodukte. Auch der Anteil von Hotelinvestments hat sich mit 3% im Jahr 2022 im Vergleich zu den vorherigen fünf Jahren (4%) kaum verändert und beweist, dass Hotels in Ferienregionen und touristisch anziehenden Städten weiterhin attraktiv sind.

Der Anteil von Wohninvestments (19%) am Gesamt-Transaktionsmarkt ist in Deutschland im Jahr 2022 deutlich geringer ausgefallen als im 5-Jahresdurchschnitt (27%). Auch wenn man die Übernahme der Deutsche Wohnen von Vonovia im Jahr 2021 mit 22 Mrd. EUR in den Werten nicht berücksichtigt, läge der Anteil der gehandelten Wohnportfolios im Jahr 2022 weiterhin 5 BP

niedriger als der 5-Jahresdurchschnitt. Die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen, der schwachen Konjunktur und der Hochinflation sind auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt somit deutlich zu erkennen.

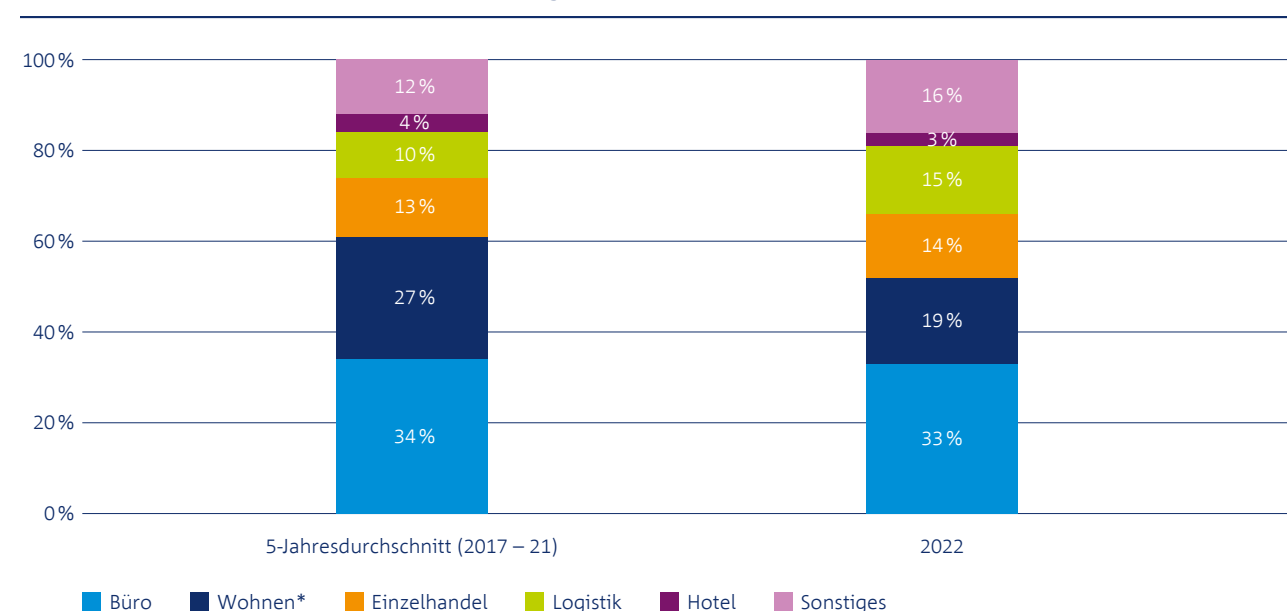
Das Interesse der Investoren in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsarten in Deutschland ist exemplarisch für den gesamten europäischen Investmentmarkt. Im Jahr 2022 wurde europaweit mehr in Logistik- und Einzelhandelsobjekte investiert als in den fünf Jahren zuvor. Der Anteil von Hotelinvestments ist 2022 nur leicht gesunken, im Wohnsegment hingegen war das Investoreninteresse europaweit verhaltener.

Es gibt lediglich einen größeren Unterschied im Vergleich zum deutschen Investmentmarkt: Der Anteil der Büroimmobilien ist 2022 im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt im gesamten europäischen Investmentmarkt spürbar zurückgegangen (Quelle: CBRE). Ein Grund dafür ist, dass der deutsche Bürovermietungsmarkt wesentlich robuster ist, als einige andere europäische Büromärkte (inkl. GB), in denen derzeit etwas zurückhaltender investiert wird.

aufgrund der hohen Marktvolatilität zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht absehbar.

Unser Fazit: Der Immobilienmarkt durchläuft derzeit eine Phase der Neubewertung – die Anleger planen ihren Wiedereinstieg in den Markt mit Bedacht. Sobald sich die Finanzmärkte stabilisieren und die Inflation unter Kontrolle ist, wird sich die Findungsphase für neue Preisniveaus beschleunigen. Da sich zudem die Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte weiterhin als solide erweisen, erwarten wir, dass dies zu einer zunehmenden Investmentnachfrage führt. Wann dieser Zeitpunkt erreicht sein wird, lässt sich aktuell zwar nicht seriös vorhersagen – aber das Fondsmanagement des REALISINVEST EUROPA und das Team Research und Investitionsstrategie der Real I.S. behalten alle Marktentwicklungen im Blick und bewerten laufend alle Chancen und Risiken, die sich aus den aktuellen Verhältnissen ergeben.

Anteil des Transaktionsvolumens nach Nutzungsarten am Beispiel von Deutschland



Quelle: BNP Paribas Real Estate (*Wohnportfolios ab 30 Wohneinheiten), Grafik Real I.S. AG

AUSBLICK: WIE UND WANN NIMMT DIE IMMOBILIENBRANCHE WIEDER FAHRT AUF?

Die europäische Immobilienbranche sieht sich im Frühjahr 2023 mit einer komplexen wirtschaftlichen Situation konfrontiert: Steigende Zinsen, ein hohes Inflationsniveau und die konjunkturelle Abschwächung wirken sich auf die Dynamik der Investmentmärkte aus. Eine abschließende Einschätzung der Risiken aus dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine zu geben, ist derzeit jedoch nicht möglich. Grundsätzlich liegen keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobiliens der Real I.S. in der Ukraine oder Russland. Dennoch können indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, entstehender Marktvolatilität oder den steigenden Energiepreisen Einfluss auf die Entwicklung des REALISINVEST EUROPA oder die Geschäftsfelder von Partnern oder Mietern nehmen. Die Entwicklungen im Bankensektor und die hohen Zinsen wirken ungünstig auf das Finanzierungsumfeld. Die Auswirkungen für die Immobilienmärkte sind aber



Anlageziele und Anlagepolitik

Als Anlageziel für den REALISINVEST EUROPA werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Zur Erreichung des Anlageziels ist beabsichtigt, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien, entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung, aufzubauen. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an von Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien investieren, die in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (Vertragsstaaten sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Island, Liechtenstein und Norwegen) belegen sind. Die Gesellschaft darf zudem bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens in Staaten außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum investieren.

Im Rahmen dieser Anlagegrenze dürfen Immobilien:

- im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland und der Schweiz jeweils bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens sowie
- in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Australien jeweils bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden.

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzbeurteilung um die Darlehen erhöht. Die Investitionen können sowohl in Bestands- und Neubauimmobilien als auch in im Bau befindliche Immobilien sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Die Gesellschaft kann bestehende Immobilien mit Optimierungsbedarf erwerben und diese entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung und/oder Gebäudeumstrukturierung weiterentwickeln. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund stehen.

Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Fokus dabei insbesondere auf Büroimmobilien. Ferner dürfen für das Sondervermögen Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und sonstige Immobilien (z. B. Wohnimmobilien) erworben werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gegebenenfalls nicht ausschließlich in der Euro-Zone belegen sein werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kursicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind.

Soweit die Gesellschaft Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerben sollte, die nicht auf Euro lauten, besteht die Möglichkeit, zur Verminderung von Währungsrisiken im gesetzlich und in den Anlagebedingungen vertraglich festgelegten Rahmen Kredite in der entsprechenden Währung aufzunehmen.

Lyon | Factory Confluence | France
Cours Charlemagne | 69002 Lyon

Anlagegeschäfte

IM BERICHTSZEITRAUM HABEN FOLGENDE ANKÄUFE STATTGEFUNDEN:

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN Lyon, Factory Confluence

Die achtgeschossige Büro-Immobilie liegt im Stadtteil La Confluence, auf der Halbinsel, die durch den Zusammenfluss von Rhône und Saône gebildet wird. Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist zertifiziert und entspricht nach BREEAM¹ Standard der Stufe „very good“.

Adresse	91, Cours Charlemagne, FR-69002 Lyon
Baujahr/Modernisierung	2018
Übergang Nutzen/Lasten	08.12.2022
Transaktionsvolumen	46,0 Mio. EUR

1) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist ein Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

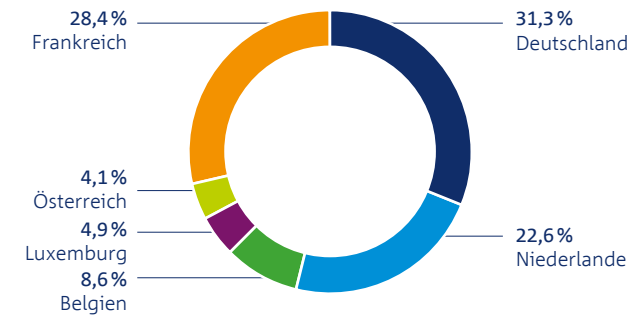
Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF REALISINVEST EUROPA beträgt zum Berichtsstichtag 661.430.394,17 EUR (zum 30.09.2022: 634.102.222,47 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 25.721.524 Stück (zum 30.09.2022: 24.361.758 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 25,71 EUR ist im Vergleich zum 30.09.2022 (26,02 EUR) um 0,31 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,5 % erzielt. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.



Portfoliostruktur

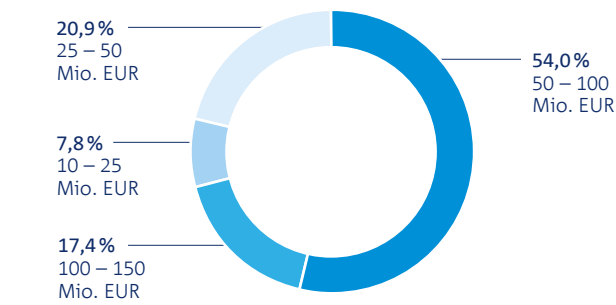
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 11 Immobilien.
Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



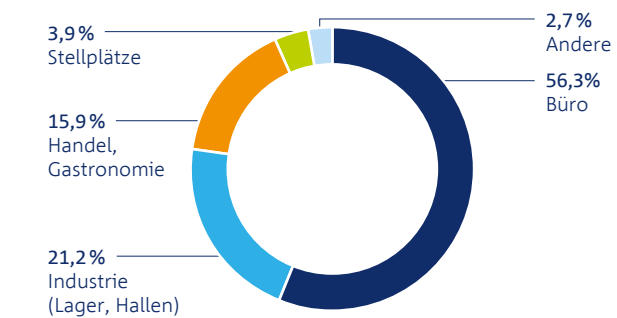
Stand 31.03.2023

Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



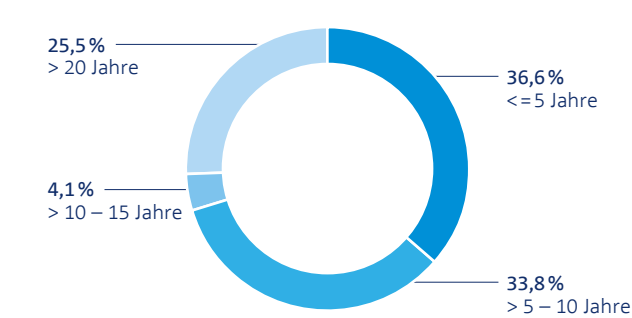
Stand 31.03.2023

Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



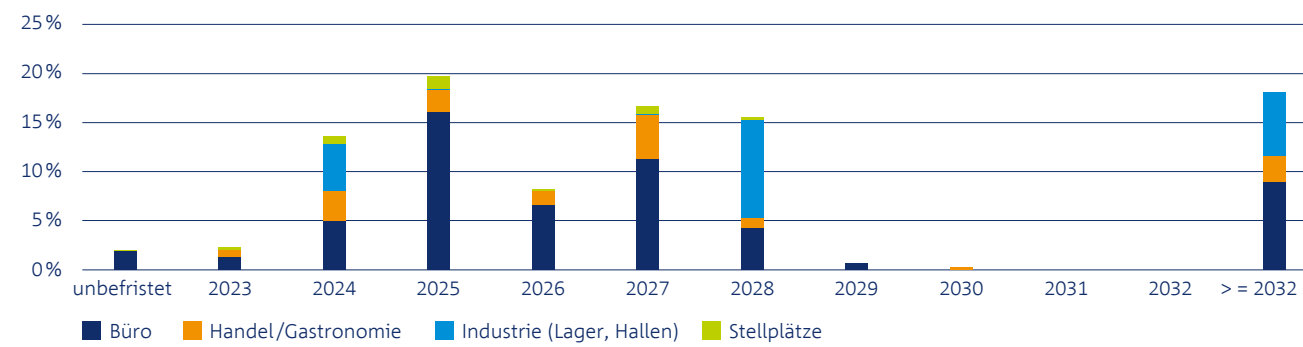
Stand 31.03.2023

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

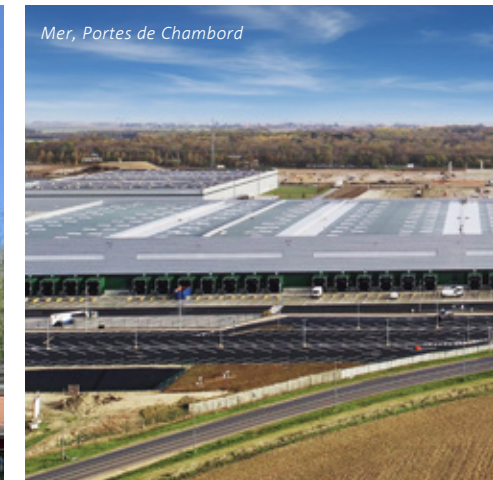
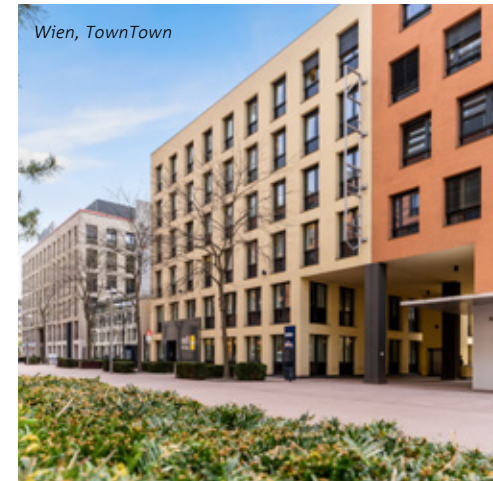
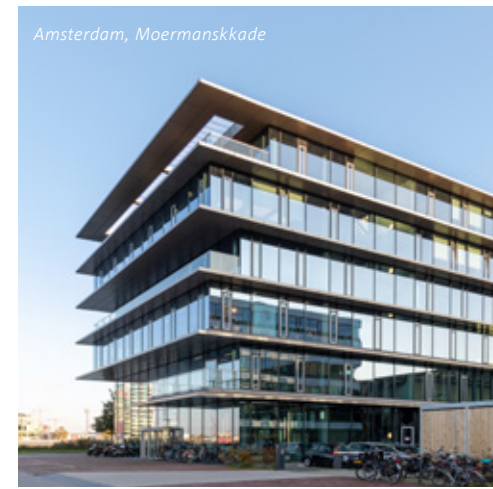


Stand 31.03.2023

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



Stand 31.03.2023





Kredit- und Währungspositionen

KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITEN DER DARLEHEN

Kreditübersicht

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	110.600.000,00 EUR	18,5
EUR-Kredite (Ausland)	25.048.810,00 EUR	4,2
Gesamt	135.648.810,00 EUR	22,7

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (97,7 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 97,7 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 37,9 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 37,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	0,0%	0,0%	0,0%	81,5%	0,0%	81,5%
EUR-Kredite (Ausland)	0,0%	0,0%	8,8%	9,7%	0,0%	18,5%
Gesamt	0,0%	0,0%	8,8%	91,2%	0,0%	100,0%

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

RISIKOBERICHT

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressenausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	gering
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

WESENTLICHE ANLAGERISIKEN

Im Berichtszeitraum wurden die Risikoarten, die auf Fondsebene bewertet werden, zum Stichtag 31.03.2023 als „gering“ eingestuft. Zu den Risikoarten werden die Liquiditätsrisiken, Adressenausfall, operationelle Risiken sowie die Währungs- und Zinsrisiken gezählt. Da der Fonds zum Stichtag einzig im Euroraum investiert, entfällt ein etwaiges Fremdwährungsrisiko. Das Gleiche gilt für das Zinsänderungsrisiko, da die aufgenommenen Darlehen eine lange Zinsbindung aufweisen (siehe Kapitel „Kredit- und Währungspositionen“).

Adressenausfallrisiko: Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittenten“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“, beispielsweise Mieter), gegen den die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Das Adressenausfallrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Gegenpartei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig

ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Zinsänderungsrisiko: Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen auf Grund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Währungsrisiken: Vermögenswerte des Fonds können in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt sein. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen. Bei Geschäften mit Derivaten ist neben dem Risiko einer Veränderung der Kurse der Derivate auch ein Ausfall eines Geschäftspartners möglich.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „nicht vorhanden“ eingestuft.

Marktpreis/Immobilienrisiken: Die Mieterträge können u. a. infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Immobilien an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann sich wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen verringern. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden oder untergehen. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus den Immobilien beeinflussen. Bei Projektentwicklungen können sich weitergehende Risiken (z. B. Fertigstellungsrisiko, Risiko von Baukostensteigerungen, Vermietungsrisiko) ergeben.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fonds-Anteilen/ Liquiditätsrisiken: Immobilien und andere Vermögensgegenstände können nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, kann es zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die KVG zunächst Vermögensgegenstände verkaufen muss, um ausreichend Liquidität aufzubauen. Ggf. kann es auch zur Abwicklung des Sondervermögens kommen. Ein Anleger erhält ggf. erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/ Mindesthaltefrist/ Rückgabefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

Die daraus resultierenden Risiken werden für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Rücknahmepreisänderungsrisiko/ Schwankung des Anteilswerts: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Der Anteilswert des Sondervermögens ist von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilswert des Sondervermögens.

Fremdfinanzierte Vermögensgegenstände: Wenn Vermögensgegenstände des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Rechts- und Steueränderungsrisiken: Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich nachteilig auf die Ertragslage bzw. Wertentwicklung des Fonds auswirken.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Liquiditätsrisiken: Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Investmentvermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen

werden kann und dass dies die Fähigkeit des Investmentvermögens beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach KAGB oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen, nachzukommen.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Nachhaltigkeitsrisiken: Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben kann.

Dieses Risiko wird für den Fonds als „gering“ eingestuft.

Für eine vollständige Auflistung möglicher Risiken des Fonds verweisen wir auf den Verkaufsprospekt mit Stand 17.02.2023, Abschnitt 7, Risikohinweise.

Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen im Berichtszeitraum

(gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231 / 2013)

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Fazit und Ausblick

DIE WICHTIGSTEN ENTWICKLUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM

1. Portfolio weiter ausgebaut und diversifiziert

- Mit dem wirtschaftlichen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Büroimmobilie in Lyon hat sich das Portfolio des REALISINVEST EUROPA weiter vergrößert – es umfasst nun 11 Immobilien in 6 europäischen Ländern.

2. Stabilität der Performance bewahrt

- Die von Beginn an umgesetzte und weiter fortgeführte Anlagestrategie einer diversifizierten Nutzungs- und Länderaufteilung sorgt ein ausgewogenes Risiko-Rendite Verhältnis. Dies trägt zu einer stabilen Entwicklung der Fondsperformance bei.

3. Gute Vermietungssituation – trotz vieler Krisenfaktoren

- Durch die Vermietungsleistungen im Berichtszeitraum konnte die Vermietungsquote hochgehalten werden – aktuell liegt sie bei 98,30% (zum 30.09.2022 lag sie bei 98,53%).
- Die Mietverträge (betrachtet auf Portfolioebene) weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit (ohne mieterseitiges Sonder-Kündigungsrecht) von 4,87 Jahren auf. Damit sind Vermietungsaktivitäten überschaubar und planbar und der Fonds kann die vorgesehene Fondsstrategie weiterhin sukzessive umsetzen.

4. Konsequente Einhaltung der ökologischen Kriterien (gem. Art. 8 EU-Offenlegungsverordnung)

- Die Bestandsaufnahme der ökologischen Kriterien gewichtet nach den Verkehrswerten (Real I.S. Scoring) hat ein Ergebnis von 95% Erfüllungsgrad

(zuvor 75%) erbracht. Mindestanforderung sind 60% Erfüllungsgrad. Nur die Immobilie „the Arc“ in Luxemburg, die aktuell nach BREEAM excellent Standard erbaut wird, konnte noch nicht abschließend bewertet werden. Die Quote der zertifizierten bzw. zertifizierbaren Immobilien liegt aktuell bei 100%.

5. Beteiligung der Anleger an der stabilen Fondsperformance

- Am 31.03.2023 wurde für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine Endausschüttung i.H.v. 0,52 EUR pro Anteil an die Anleger ausbezahlt.

AUSBLICK AUF DAS KOMMENDE GESCHÄFTSHALBJAHR (BIS ZUM 30.09.2023)

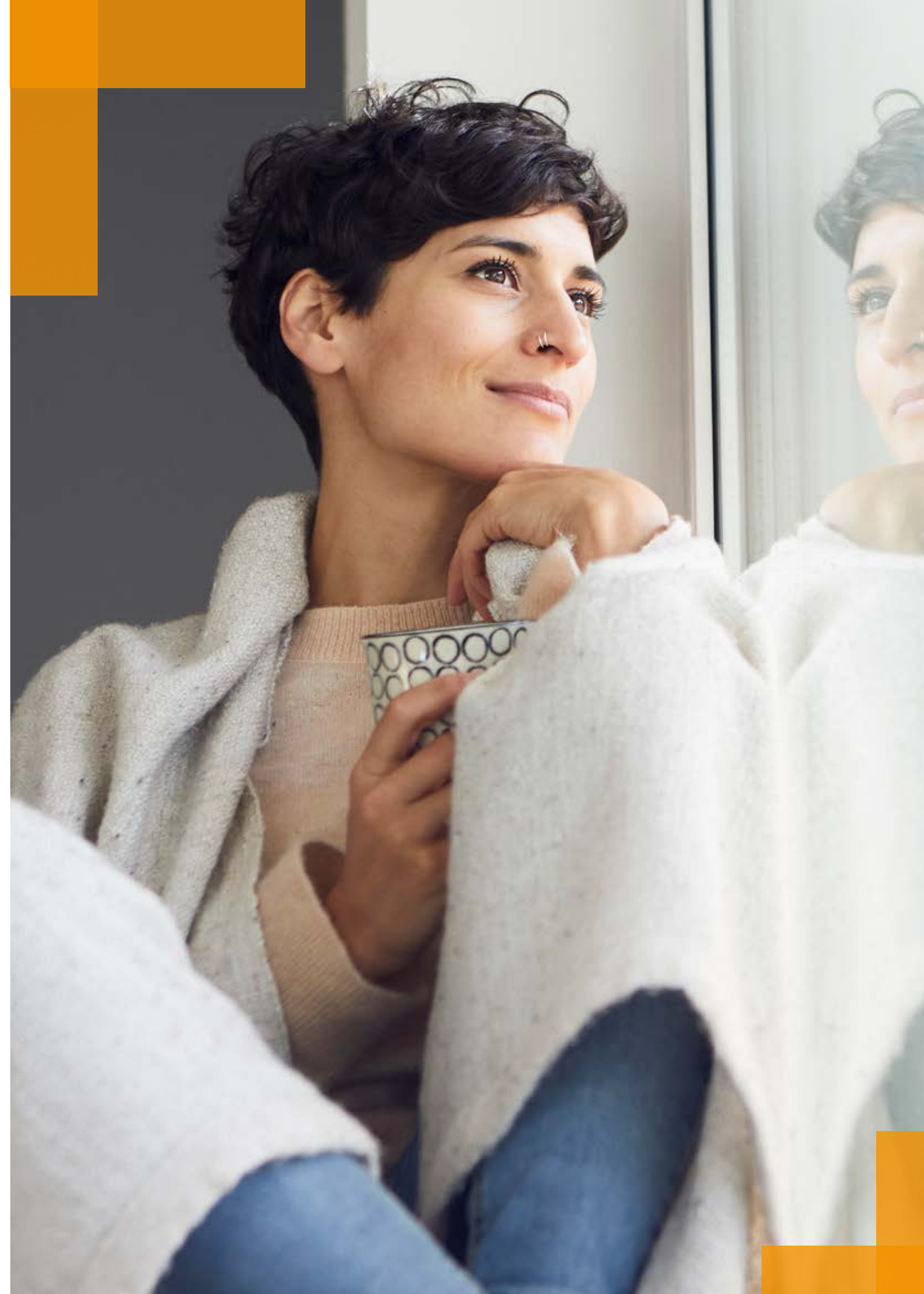
Die bisher verfolgte Fondsstrategie der Stabilisierung und Diversifikation wird weiter fortgeführt. Die Ankaufstrategie des REALISINVEST EUROPA wird sich auf die Kernnutzungsarten Büro und Logistik, ergänzt um Nahversorgung/Fachmarktzentren und Wohnimmobilien, konzentrieren.

Die Grundsteine für eine erfolgreiche Fortsetzung der Portfoliostrategie wurden bereits im vergangenen Geschäftsjahr 2021/22 gelegt: mit der Kaufvertragsunterzeichnung für zwei weitere Immobilien:

- Eine Wohnprojektentwicklung in Dublin (Irland). Fertigstellung und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im Q2 2023 abgeschlossen werden.
- Eine Büroprojektentwicklung in Lissabon (Portugal). Fertigstellung und BNL werden voraussichtlich in Q3 2023 stattfinden.
- Dadurch wird sich die regionale Diversifikation des Fonds weiter erhöhen. Der REALISINVEST EUROPA wird dann in 8 europäischen Ländern mit 13 Objekten investiert sein.

Die grundsätzliche Einschätzung des Fondsmanagements ist: Auch in der weiterhin unsicheren Wirtschaftslage bleiben Immobilien eine gefragte und solide Anlageklasse, die sich auch in den vergangenen Krisenzeiten bewährt hat und Schwankungen (im Vergleich zum Beispiel zu den Aktienmärkten) gut abfangen kann.

Durch den guten Marktzugang der Real I.S., insbesondere durch ihre europäischen Niederlassungen in Frankreich, Spanien und den Niederlanden, ergeben sich immer wieder gute Investitionsmöglichkeiten in europäischen Ländern. Damit können die Anleger des REALISINVEST EUROPA auch weiterhin direkt an den Entwicklungen und Chancen der europäischen Immobilienmärkte teilhaben.



VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31. MÄRZ 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		444.060.000,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Gemischt genutzte Grundstücke		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme		444.060.000,00		67,14
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		93.503.722,78		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme		93.503.722,78		14,14
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		121.085.257,92		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Investmentanteile		46.806.352,40		
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme		167.891.610,32		25,38
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.122.625,12		
davon in Fremdwährung	0,00			

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.345.545,97		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsansprüche		859.289,96		
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten		18.188.861,04		
davon in Fremdwährung	0,00			
bei Immobilien		17.082.113,48		
davon in Fremdwährung	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.106.747,56		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere		34.597.775,39		
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme		98.114.097,48		14,83
Summe Vermögensgegenstände		803.569.430,58		121,49

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten		-97.700.000,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-272.243,53		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.699.077,07		
davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen		-32.138.905,04		
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme		138.810.225,64		20,99

II. Rückstellungen

Summe Schulden		-3.328.810,77		-0,50
-----------------------	--	----------------------	--	--------------

C. FONDSVERMÖGEN

Umlaufende Anteile (Stück)		25.721.524		
Anteilswert (EUR)		25,71		

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR ⁵⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises	• davon Gebühren und Steuern/ • davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	10117 Berlin, Friedrichstraße 188-189, Kronenstraße 60-63	EUR	G	B	-	01.04.20	1996/1996	1.115	7.930/ 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / R / SP / SZ	9,2	7,3	24,5	106.000 / 102.100 [104.050]	1.492	3.596 / 3.140 [3.368]	47 / 47 [47]	8.007 / 7,9	6.348 / 1.660	401	5.616	84
DE	28217 Bremen, Eduard-Schopf-Allee 1	EUR	G	B	-	01.04.20	2016 /2016	8.966	18.898 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / R / RO / SZ	3,0	3,7	25,2	82.300 / 84.280 [83.290]]	1.972	3.582 / 3.468 [3.525]	54 / 63 [58,5]	6.429 / 7,9	4.177 / 2.252	321	4.501	84
FR	69002 Lyon, Cours Charlemagne 91	EUR	G	B	-	08.12.22	2018/2018	1.506	6.770 / 0	B / BM / DO / FA / G / K / L LA / SZ	2,6	0,0	0,0	46.800 / 46.760 [46.780]	610	1.845 / 1.844 [1.845]	65 / 65 [65]	1.744 / 3,8	789 / 955	58	1.686	116
FR	13008 Marseille, Allee Marcel Leclerc 1-7	EUR	G	B	-	29.04.21	2016	2.011	12.003 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / LA / R / RO	2,5	0,0	24,5	67.300 / 67.300 [67.300]	1.625	3.208 / 3.207 [3.208]	53 / 53 [53]	2.189 / 3,3	976 / 1.213	109	1.751	96
FR	41500 Mer, ZAC des Portes de Chambord	EUR	G	I	-	16.12.20	2019 /2019	126.574	49.507 / 0	B / BM / L / PA / R / RO / RT / SP	5,6	0,0	24,2	56.100 / 55.580 [55.840]	803	2.259 / 2.259 [2.259]	36 / 46 [41]	1.828 / 3,4	813 / 1.015	91	1.402	92
NL	1013 BC Amsterdam, Moermanskkade 300	EUR	G	B	-	13.11.19	2018 /2018	2.073	4.960 / 0	B / BM	3,8	0,0	0,0	22.030 / 21.820 [21.925]	630	1.276 / 1.278 [1.277]	65 / 55 [60]	1.426 / 6,8	766 / 659	71	938	79
NL	3198 LH Rotterdam, Wolgaweg 3-5, 17-21	EUR	G	I	-	29.11.19	2018	85.487	55.498 / 0	B / BM / DO / RO / SP	6,9	0,0	32,7	62.100 / 67.650 [64.875]	2.016	3.978 / 3.978 [3.978]	46 / 46 [46]	1.804 / 3,0	756 / 1.049	90	1.188	79
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾																					444.060.000,00	

ÜBER IMMOBILIEN GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote in %	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 in TEUR ⁵⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Verkehrswertes	• davon Gebühren und Steuern/ • davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Ab- schreibungszeitraum in Monaten
AT	1030	Wien, Thomas-Klestil- Platz 2	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	16.12.20	2008/2008	1.040	5.104/0	B/BM/DO/ FW/ K/L/SZ	3,6	0,0	23,5	24.600 / 24.360 [24.480]	461	921 / 920 920 [921]	55 / 55 [55]	-	-	-	-	-
BE	1000	Brüssel, Rue Belliard 65	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	04.10.21	2016/2016	1.493	6.372	B/BM/G/ K/L/ LA/SZ	3,7	3,3	25,2	51.310 / 51.200 [51.255]]	956	1.941 / 1.928 1.928 [1.935]	63 / 64 [63,5]	2.340/ 4,5	1.087/ 1.253	117	1.992	102
LU	1616	Luxemburg, Avenue de la Liberté 78-80	100,00 %	nein	EUR	G	-	ja	28.10.21	2023/2023	1.118	3.090/281		-	-	25,0	29.550	-	1.470/ 1.470 1.470 [1.470]	60 / 70 [65]	-	-	-	-	-
NL	4200 BA	Gorinchem, Bannweg	99,99 %	nein	EUR	G	HA	-	08.04.22	1971/2003	14.611	11.556/0	B/L/PA/R/ RO /RT	5,6	0,0	24,6	48.900 / 47.700 [48.300]	1.452	2.912 / 2.788 2.788 [2.850]]	38 / 34 [36]	5.015/ 10,6	3.839/ 1.176	251	4.523	108
Immobilienvermögen über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁷⁾																							153.585.000,00		
Immobilienvermögen über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁸⁾																							153.580.170,00		

Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	• davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	• davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	• davon Gebühren und Steuern / • davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT	1030	Wien, Thomas-Klestil-Platz 2	REALISINVEST EUROPA Wien 1 GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, Turm 24, 1100 WIEN, Österreich	100,00 %	EUR	16.12.20	19.346	70	-	-	-	505 / 2,6	53 / 452	25	376	92
BE	1000	Brüssel, Rue Belliard 65	REALISINVEST EUROPA BAR 65 S.A.	Avenue de Tervueren 242, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgien	100,00 %	EUR	09.09.21	28.686	27.871	12.945	12.945	-	65 / 0,2	38 / 27	3	55	101
LU	1616	Luxemburg, Avenue de la Liberté 78-80	REALISINVEST EUROPA The Arc S.A.	6B, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg	100,00 %	EUR	28.10.21	14.894	7.894	6.401	6.401	-	777 / 5,2	29 / 748	39	661	102
NL	4200 BA	Gorinchem, Banneweg	REALISINVEST EUROPA Gorinchem Coöperatief U.A	Heerengracht, 1017 CB Amsterdam, Niederlande	99,99 %	EUR	08.04.22	23.497	22.362	18.000	18.000	-	15 / 0,1	15 / 0	1	14	108
-	-	-	OIPF Lissabon 1	Innere Wiener Str. 17, 81667 München, Deutschland	100,00 %	EUR	21.03.22	7.081	7.005	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁹⁾																	93.503.722,78

1) AT = Österreich / BE = Belgien / DE = Deutschland / FR = Frankreich / LU = Luxemburg / NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; HA = Handel / Gastronomie; I = Industrie (Lager, Hallen)

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / DO = Doppelboden / FA = Fassadenbefahranlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift / Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / RT = Rolltreppe / -steig / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

5) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

7) Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

8) Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

9) Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Bilanzpositionen A. I. Gezeichnetes Kapital und A. II. Kapitalrücklagen gemäß HGB.

10) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.



VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. MÄRZ 2023

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
FR 69002 Lyon, 91, Cours Charlemagne	08.12.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert in EUR (per 31.03.2023)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben	-	-	-	121.085.257,92	18,31
II. Investmentanteile	-	-	-	46.806.352,40	7,08
BAYERNINVEST REAL I.S. 3-FONDS Inhaber-Anteile DE000A2P9JF6	0,00	0,00	503,24	46.806.352,40	7,08

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II BESTAND DER LIQUIDITÄTSANLAGEN

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 167,9 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (121,1 Mio. EUR), sowie Investmentanteile (46,8 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 69,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00		7.122.625,12	1,08
davon Betriebskostenvorlagen		5.268.523,59		
davon Mietforderungen		447.570,65		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00		37.345.545,97	5,65
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	0,00		859.289,96	0,13
4. Anschaffungsnebenkosten davon in Fremdwährung	0,00		18.188.861,04	2,75
bei Immobilien davon in Fremdwährung	0,00	17.082.113,48		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	1.106.747,56		
5. Andere davon in Fremdwährung	0,00		34.597.775,39	5,23
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00		-97.700.000,00	-14,77
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		-272.243,53	-0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00		-8.699.077,07	-1,32
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00		-32.138.905,04	-4,86
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-3.328.810,77	-0,50
Fondsvermögen			661.430.394,17	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

- Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (7,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (5,3 Mio. EUR), Zwischenkonto Liquiditätstransfer (0,9 Mio. EUR), Mietforderungen (0,4 Mio. EUR), Forderung an den Hausverwalter (0,3 Mio. EUR) sowie Sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR).
- Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (37,3 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen.
- Der Posten „Zinsansprüche“ (0,9 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,7 Mio. EUR) und Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (0,2 Mio. EUR).
- Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (18,2 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (24,8 Mio. EUR) abzüglich der Abschreibungen (-6,6 Mio. EUR).
- Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (34,6 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Sonstige Forderungen (30,2 Mio. EUR), Kosten im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb von Objekten in Irland, Portugal und Australien (2,1 Mio. EUR), Sonstige Forderungen an Gesellschaften (1,1 Mio. EUR), Sonstige Forderungen aus Versicherungsschäden (0,8 Mio. EUR) und aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,3 Mio. EUR).
- Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.
- Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen einen Kaufpreis-Einbehalt für das im April 2020 erworbene Objekt Bremen, Eduard-Schopf-Allee 1.
- Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (8,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (5,2 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (1,6 Mio. EUR), Mietkautionen (1,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).
- Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (32,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen inklusive Zinsen an die französische Betriebsstätte für die drei in Frankreich gelegenen Immobilien (30,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (1,4 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,3 Mio. EUR).
- Die „Rückstellungen“ (3,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (2,5 Mio. EUR), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

Vermietungssituation zum 31. März 2023

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	NL
Jahresmietertrag Büro	56,3	99,1	89,9	78,4	64,7	17,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,9	0,0	0,0	13,1	2,3	36,4
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	21,2	0,0	1,1	1,3	28,9	37,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,9	0,0	8,9	5,9	4,1	1,2
Jahresmietertrag Andere	2,7	0,9	0,0	1,2	0,0	7,2

LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	NL
Leerstand Büro	1,1	0,0	0,0	4,1	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,3	0,0	3,2	0,1	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,3	100,0	96,7	94,6	100,0	100,0

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	NL
unbefristet	2,0	52,3	0,0	0,6	0,0	0,0
2023	2,3	0,0	0,2	0,6	4,5	2,4
2024	13,6	27,6	22,0	9,9	5,5	20,8
2025	20,0	0,0	0,0	23,0	37,4	8,2
2026	8,3	0,0	0,0	8,8	15,2	4,3
2027	16,7	0,0	77,8	18,1	4,5	14,9
2028	17,0	0,0	0,0	5,8	32,9	16,7
2029	0,7	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0
2030	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
2031	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033 +	19,0	0,0	0,0	33,3	0,0	31,6



9. ANHANG

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2023 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwert	25,71 EUR
Umlaufende Anteile	25.721.524

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

- Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und quartalsweise durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet.
- Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.
- Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.
- Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

- Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.
- Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.
- Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.
- Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
- Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

München, den 12. Mai 2023

Real I.S. AG

Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Vorstand

Jochen Schenk, Bernd Lönner

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Eingetragen beim Registergericht:
Amtsgericht München, HRB 132654

Vorstand

Jochen Schenk, München
Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG
Geschäftsbereich Investoren und Investment

Bernd Lönner

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG
Geschäftsbereich Risk and Finance

Aufsichtsrat

Gero Bergmann, München
Vorsitzender

Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank

Bernd Mayer

Stellvertretender Vorsitzender
Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Bernd Fischer

Memmingen
Mitglied des Aufsichtsrats
Stv. Vorsitzender des Vorstands
Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Wirtschaftsprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ganghoferstraße 29
80339 München

Gesellschafter

Bayerische Landesbank, München (100%)

Externe Bewerter für Immobilien

EXTERNE ANKAUFSEBWERTER

Wüest Partner Deutschland W&P

Immobilienberatung GmbH
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:

Herr Rüdiger Hornung – FRICS, CIS HypZert (F),
Dipl. Architekt (TU)
Herr Andreas Pörschke – MRICS, CIS HypZert (M),
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Herr Jan Bärthel – MRICS, CIS HypZert (F),
Dipl. Bauingenieur (TU)

Umstätter Strelow Lambert

Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 67
65185 Wiesbaden

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:

Herr Richard Umstätter – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Sachverständiger
Herr Dirk Strelow – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Sachverständiger
Herr Peter Lambert – ö.b.u.v. Sachverständiger,
CIS HypZert (F)

EXTERNE BESTANDBEWERTER INLAND/ AUSLAND

Ackermann Immobilienbewertung

Stirnband 38, 58093 Hagen

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:

Herr Jörg Ackermann – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)

vRönne | Grünwald/Partner

Neuer Wall 42, 20354 Hamburg

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:

Frau Renate Grünwald – ö.b.u.v. Sachverständige,
Dipl.-Ingenieurin

BÄRWOLF | ESSELMANN | Partner

Anton-Bruchhausen-Straße 8, 48147 Münster

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:

Herr Dirk Esselmann – ö.b.u.v. Sachverständiger
Dipl.-Ing. (Univ.)

Mehr Informationen zum
REALINVEST EUROPA
und seiner Anlagestrategie erhalten Sie
auf der Webseite: www.realinvest.de

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München