

An aerial night view of a city, likely Vienna, featuring a wide river (the Danube) and a prominent cable-stayed bridge. The city lights are visible in the background under a twilight sky. A blue geometric shape in the top left corner contains the company logo.

**REALIS
INVEST**
EUROPA

REALISINVEST EUROPA JAHRESBERICHT

30. September 2023

INHALT

1. Kennzahlen im Überblick: Stichtag 30. September 2023	6
Veränderungen im Berichtszeitraum (01.10.2022 – 30.09.2023)	6
2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum	7
Immobilien-Investmentmärkte im Euroraum	8
Büromärkte im Euroraum	10
Einzelhandelsmärkte im Euroraum	11
Logistikmärkte im Euroraum	11
Hotelmärkte im Euroraum	12
Wohnungsmärkte im Euroraum	12
Preis- und Wertentwicklung im Immobilienmarkt	12
3. Tätigkeitsbericht, Anlageziele und Anlagepolitik	15
Anlageziele und Anlagepolitik	15
Anlagegeschäfte	16
Wertentwicklung	16
Portfoliostruktur	18
Bericht zur Umsetzung der Anlagestrategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung	19
Anlagestrategie des REALISINVEST EUROPA gem. Art 8 der EU Offenlegungsverordnung	19
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	22
Währungspositionen	22
Risikoprofil	24
Wesentliche Anlagerisiken	24
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	26
Fazit und Ausblick	28
Entwicklungskennzahlen	30
4. Vermögensübersicht zum 30. September 2023	32
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	34
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Gesellschaftsübersicht	38
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	40
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	42
5. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023	44
Verwendungsrechnung zum 30. September 2023	47
Ausschüttung	47
6. Entwicklung des Fondsvermögens vom 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023	48

Anhang	50
Anhang zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/2088 (OffVO)	50
Angaben nach Derivateverordnung	72
Anteilwert und Anteilumlauf	72
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	72
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	73
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen	74
Angaben zur Mitarbeitervergütung	74
Qualitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB	74
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB & Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum:	75
Zusätzliche Information	75
Angaben zum Risikomanagementsystem	76
Angaben zum Leverage-Umfang	76
Angaben zur Vergütung von Investmentanteilen	76
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	78
Renditekennzahlen	81
Kapitalinformationen	81
Informationen zu Wertänderungen	82
Mieten nach Nutzungsarten	83
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten	83
Restlaufzeiten der Mietverträge	83
Steuerrechnung	84
Steuerliche Hinweise	84
Gremien	92
Externe Bewerter für Immobilien	93

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das offene Publikumssondervermögen REALISINVEST EUROPA hat sein viertes Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Unser Fonds mit Investitionsschwerpunkt auf Immobilien in Europa erwirtschaftete eine Ausschüttung i.H.v. 0,58 EUR pro Anteil (im Vorjahr 0,52 EUR / Anteil). Diese wird zum 29.03.2024 an die Anleger ausbezahlt. Die BVI-Rendite (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., bezogen auf das Fondsgeschäftsjahr) betrug zum 30. September 2023 rd. 1,2%.

Das Marktumfeld war weiterhin geprägt von einer sehr komplexen Lage an den europäischen Immobilienmärkten infolge der zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Herausforderungen in den einzelnen Ländern. Der Fonds konnte im Geschäftsjahr 2022/23 zwei weitere Immobilien ankaufen. Das Portfolio, das zum Stichtag zwölf Immobilien in 7 Ländern umfasst, diversifizierte sich damit weiter. Die Fokussierung ist weiterhin auf die Nutzungsarten Büro (52,52% Portfolio-Anteil), Logistik (19,88% Portfolio-Anteil) und Einzelhandel (14,86% Portfolio-Anteil). Neu hinzugekommen ist ein Anteil von 6,50% Wohnnutzung durch den Erwerb des Wohnkomplexes Oatlands Manor in Stillorgan im Bezirk Dublin.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio lag zum Berichtsstichtag bei 96,53%, die durch die weitere Vermietung der Neubauimmobilie Oatlands Manor in Kürze planmäßig weiter anwachsen wird. Das Nettofondsvermögen des REALISINVEST EUROPA belief sich zum Stichtag auf rd. 678 Mio. EUR (i.Vj. rd. 634 Mio. EUR). Die freie Liquidität beträgt rd. 153 Mio. EUR bzw. 22,7%. Die Fremdkapitalquote lag mit 21,1% plangemäß weit unter der zulässigen Marke von 30%.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der REALISINVEST EUROPA einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit unternommen. Dazu wurde die Anlagestrategie im Sinne des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung angepasst und erheblich weiterentwickelt. In Zeiten von Klima- und Energiekrisen ist besonders hervorzuheben, dass der strategische Schwerpunkt des Fonds auf Energie-Effizienz und Reduzierung der Treib-

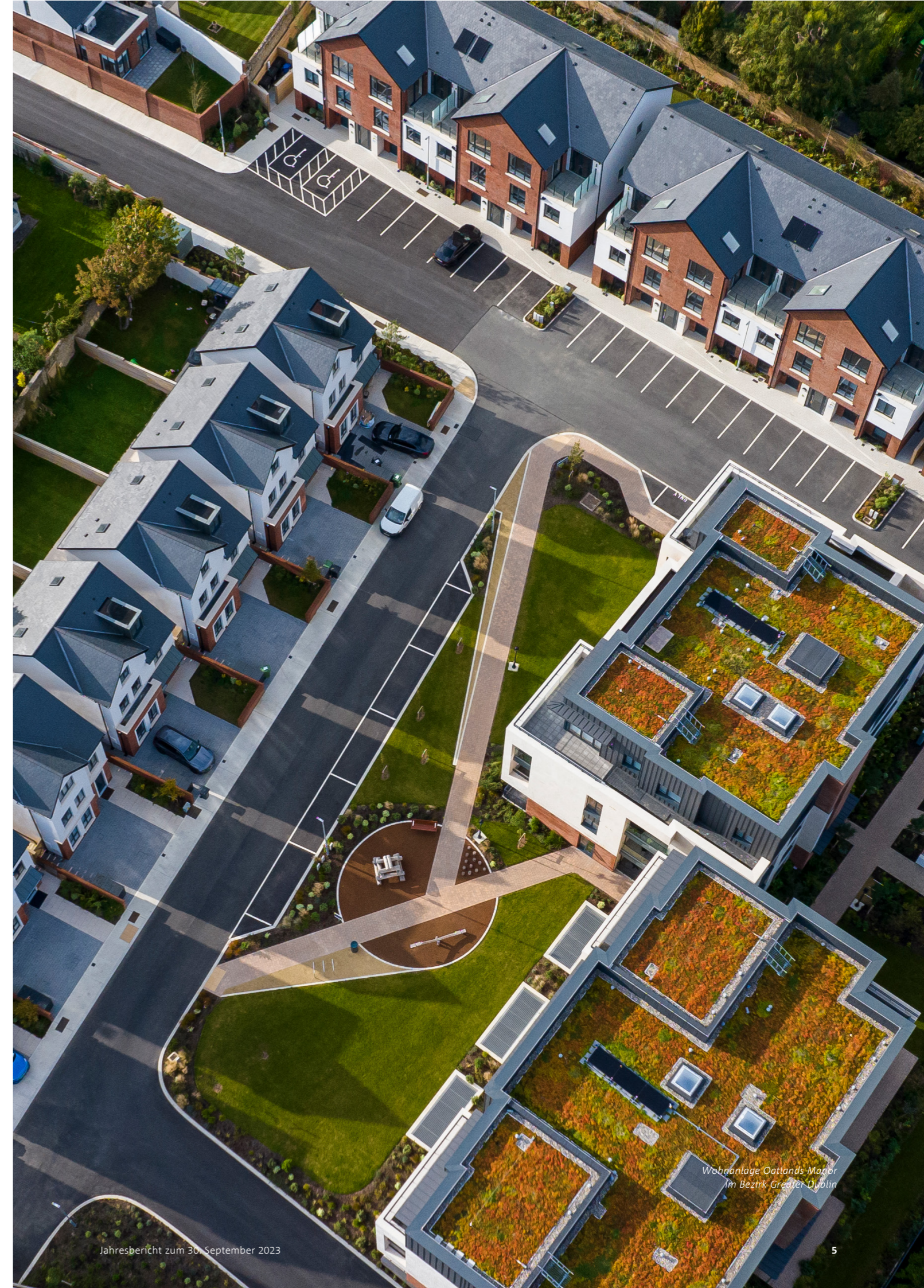
hausgasemissionen weiter gestärkt wurde – mit einer zusätzlichen Fokussierung auf Investments, die der EU-Taxonomieverordnung in dieser Hinsicht genügen. Sechs Immobilien im Fonds (das ist mehr als die Hälfte des Immobilienvermögens) erfüllen die Kriterien nachweislich bereits heute – die Mindestanforderung liegt bei 10%. Zusammen mit der ESG-Strategie der Real I.S. bildet die Nachhaltigkeitsstrategie des REALISINVEST EUROPA auch weiterhin die Basis und Richtlinie für Ankauf und Management und wird fortlaufend weiter ausgearbeitet.

Dementsprechend stellen wir fest, dass der REALISINVEST EUROPA – allen Krisensituationen zum Trotz – seine strategischen Ziele erfolgreich im Sinne der Anleger umsetzen konnte. Diesen Kurs werden wir für das kommende Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgen. Der erste Grundstein ist bereits gelegt – eine weitere Immobilie in Portugal befindet sich in Anbindung an das Portfolio, wodurch die Länderverteilung noch vielfältiger wird. Die Mietverträge im Portfolio sind mehrheitlich indexiert – dadurch sind Mietmehreinnahmen für den Fonds möglich, die wirtschaftliche Auswirkungen der Inflation ausgleichen können.

Über die Entwicklung des REALISINVEST EUROPA im vergangenen Geschäftsjahr, d.h. über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen, berichten wir im Folgenden detailliert. Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf den Druck und stellen Ihnen diesen Bericht in digitaler Form über die Internetseite unseres Fonds www.realisinvest.de zum Download zur Verfügung.

München, den 25. Januar 2024

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement



Wohnanlage Oatlands Manor
im Bezirk Greater Dublin



1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK: STICHTAG 30. SEPTEMBER 2023

Fondsvermögen (netto)	677.625.507,60 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	629.030.155,00 EUR
• davon direkt gehalten	440.955.000,00 EUR
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	188.075.155,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,5%
Fremdkapitalquote ¹⁾	21,6%
Renditekennzahlen	
Bruttoertrag	4,8%
Nettoertrag	4,2%
Liquidität	2,3%

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 (01.10.2022 – 30.09.2023)

An- und Verkäufe	
Ankäufe	2
Verkäufe	-
Mittelzufluss / -abfluss (netto)	49.162.673,49 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	29.03.2023
Endausschüttung je Anteil	0,52 EUR
BVI-Rendite	1,2%
Rücknahmepreis	25,81 EUR
Ausgabepreis	27,17 EUR

2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IM EURORAUM

Trotz der geopolitischen und ökonomischen Turbulenzen infolge des Russland-Ukraine-Krieges ist die Wirtschaft im Euroraum 2022 auf Wachstumskurs geblieben. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 3,3% angestiegen. Das stärkste Wirtschaftswachstum im Euroraum wurde in Irland, Spanien, Österreich und den Niederlanden registriert. Für das Jahr 2023 wird eine verhaltene wirtschaftliche Entwicklung erwartet, das BIP-Wachstum in der Eurozone soll sich aufgrund der bestehenden Belastungsfaktoren (v.a. Energiekrise, Hochinflation und Zinsanstieg) auf 0,5% abschwächen (Quelle: Consensus Economics 10/2023).

Die Inflationsrate im Euroraum hatte im Oktober 2022 mit 10,6% einen Höchstwert erreicht. Bereits im September 2023 war sie jedoch schon auf 4,3% zurückgegangen. Der Verbraucherpreisindex in Deutschland ist zuletzt gesunken und lag im September 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat mit 4,3% im Durchschnitt des Euroraumes. Höhere Inflationsraten wurden in Österreich (5,7%), Frankreich (5,7%) und Irland (5,0%) verzeichnet. Die niedrigsten jährlichen Raten wurden in den Niederlanden (-0,3%) und Belgien (0,7%) erzielt (harmonisierte Verbraucherpreisindizes, Quelle: Eurostat). Für das Gesamtjahr 2023 wird im Euroraum

mit einer Inflationsrate von 5,6% gerechnet, im Jahr 2024 soll sie sich prognosegemäß mit 2,5% wieder normalisieren (Quelle: Consensus Economics 10/2023). Die EZB hat nach zehn Zinserhöhungen in Folge den Leitzins im Oktober im Euro-Raum konstant bei 4,5% gehalten. Die Fremdkapitalkosten bleiben damit weiter hoch.

Das Stimmungsbild der Immobilienmärkte ist laut dem Deutsche Hypo Immobilienklimaindex weiterhin verhalten. Der Index hat im Oktober 2023 auf 66,4 Punkte korrigiert – er liegt damit aber noch über dem letzten Tief von Juli 2023 mit 64,3 Indexpunkten. Die Nutzungsarten Wohnen, Einzelhandel und Hotel erholten sich im Vergleich zu Ende 2022, während die Assetklassen Büro und Logistik im Jahresverlauf einen leichten Stimmungsabfall zeigten. Trotzdem führte Logistik das Immobilienklima bei den Assetklassen auch in der Oktober-Umfrage an – gefolgt von Wohnen. Ein verhaltenes Stimmungsbild zeigen das Büro-, Handels- und Hotelsegment. (Quelle: Deutsche Hypo 10/2023).

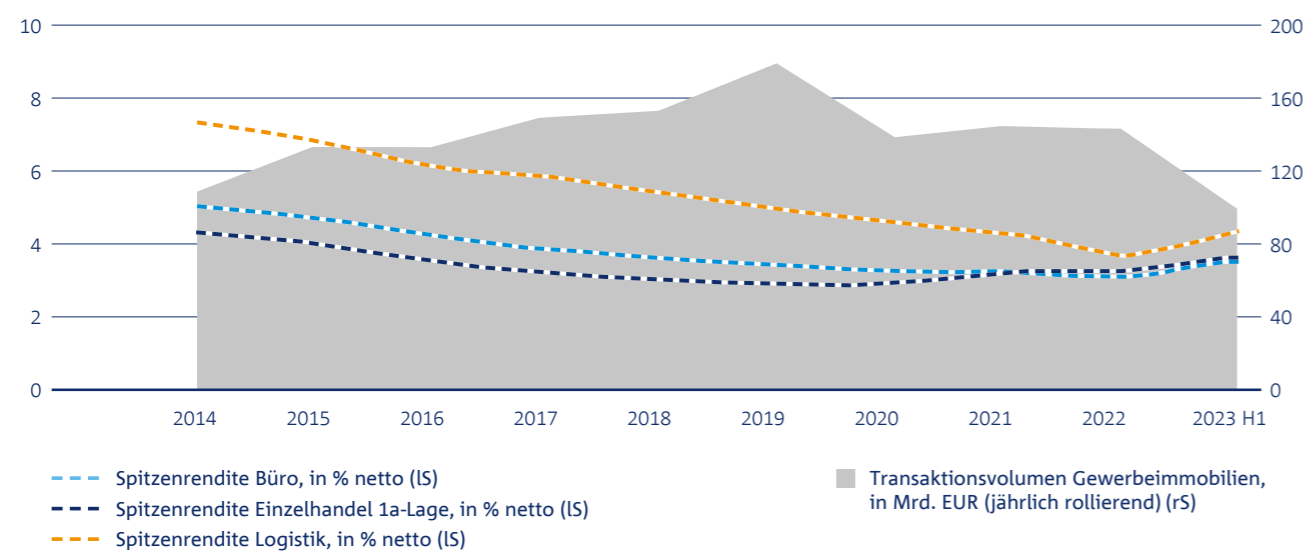
IMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTE IM EURORAUM

Das veränderte Zinsumfeld und die relativ schwache Konjunktur haben sich deutlich auf die Dynamik der Immobilien-Investmentmärkte ausgewirkt. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der Eurozone erreichte in den vier Quartalen bis einschließlich Q2 2023 einen Wert von 100 Mrd. EUR und lag damit rd. 20% unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Eine Verschiebung der Assetklassen am Gewerbeinvestmentvolumen ist bereits seit 2020 zu erkennen. Während der Anteil des Bürosektors abnahm, konnten der Logistik- und Einzelhandelssektor eine Zunahme verbuchen (Quelle: PMA).

Die gestiegenen Zinsen und das hohe Inflationsniveau haben seit Ende 2021 insgesamt zu einem deutlichen Renditeanstieg geführt. Auch im ersten Halbjahr 2023 sind die Spitzenrenditen (netto) für Büro- und Logistikimmobilien in Europa (ohne Großbritannien) um weitere 40 Basispunkte auf 4,0% bzw. 4,7% angestiegen. Die seit Ende 2021 stattfindende Korrektur der Renditen für Handelsimmobilien in 1a-Lagen fiel insgesamt etwas schwächer aus, da diese bereits seit mehreren Jahren eine Seitwärtsbewegung verzeichneten. (Quelle: PMA).

Die Risikoprämie für Immobilien ist im Jahresverlauf 2023 weiter zurückgegangen. Risikolose Staatsanleihen könnten daher eine Alternative zu Immobilieninvestments darstellen. Dennoch bleibt der europäische Immobilienmarkt aufgrund der stabilen Nutzermärkte weiter attraktiv. Des Weiteren bieten Immobilien Wertstabilität sowie Inflationsschutz.

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



Quelle: PMA, Real I.S. AG



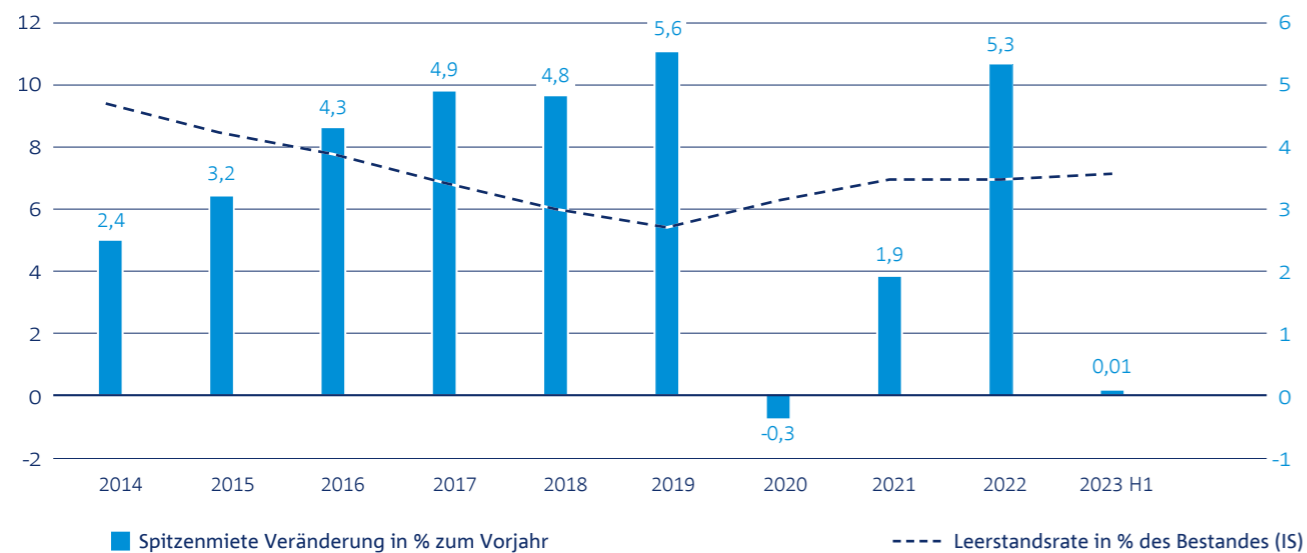
Büroimmobilie Factory
in Lyon

BÜROMÄRKTE IM EURORAUM

Die konjunkturelle Schwäche und die vermehrte Home-Office-Tätigkeit von Bürobeschäftigten verlangsamten aktuell zwar die Flächennachfrage. Demgegenüber steht jedoch eine weiterhin hohe Beschäftigungsquote, die im aktuellen Umfeld dem Nachfragerückgang entgegenwirkt. Dementsprechend ist die durchschnittliche Leerstandsrate in den 15 Schlüsselmärkten im Euroraum im ersten Halbjahr nur moderat auf 7,2% angestiegen. Die Spitzenmieten im Durchschnitt der 15 Schlüsselmärkte im Euroraum zeigten eine Seitwärtsbewegung im ersten Halbjahr 2023 (Quelle: PMA).

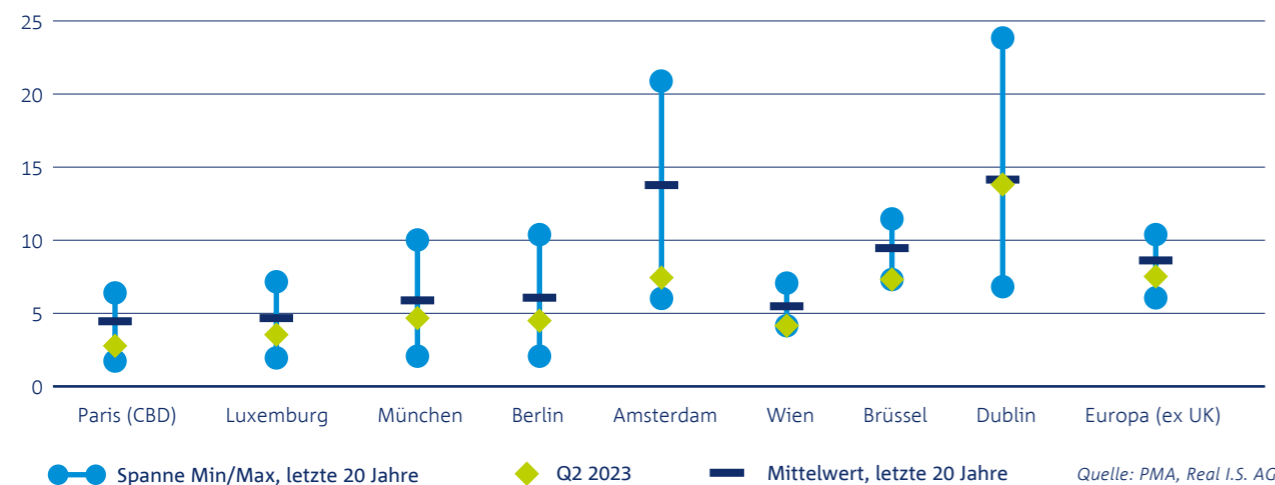
Auch auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt hat sich das Anmietungsgeschehen im ersten Halbjahr 2023 verlangsamt. Die sieben größten Büromärkte erzielten in den letzten vier Quartalen bis Mitte 2023 einen Flächenumsatz von rd. 2,5 Mio. m² – ca. 20% unter dem des Vorjahres. Die Leerstandsrate stiegen nur marginal an (+20 BP) und liegen damit in den meisten Standorten weiter auf einem relativ niedrigen Niveau. Doch gleichzeitig haben die Mieten im ersten Halbjahr um rd. 4% zugenommen. Von den deutschen Top 7-Standorten konnten sechs Märkte Mietwachstum verbuchen, nur in Frankfurt blieben die Mieten stabil (Quelle: PMA).

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



Quelle: PMA, Real I.S. AG

Leerstandsrate in ausgewählten europäischen Büromärkten: Minimum, Maximum und Durchschnittswerte der letzten 20 Jahre, in %



Quelle: PMA, Real I.S. AG

EINZELHANDELSMÄRKTE IM EURORAUM

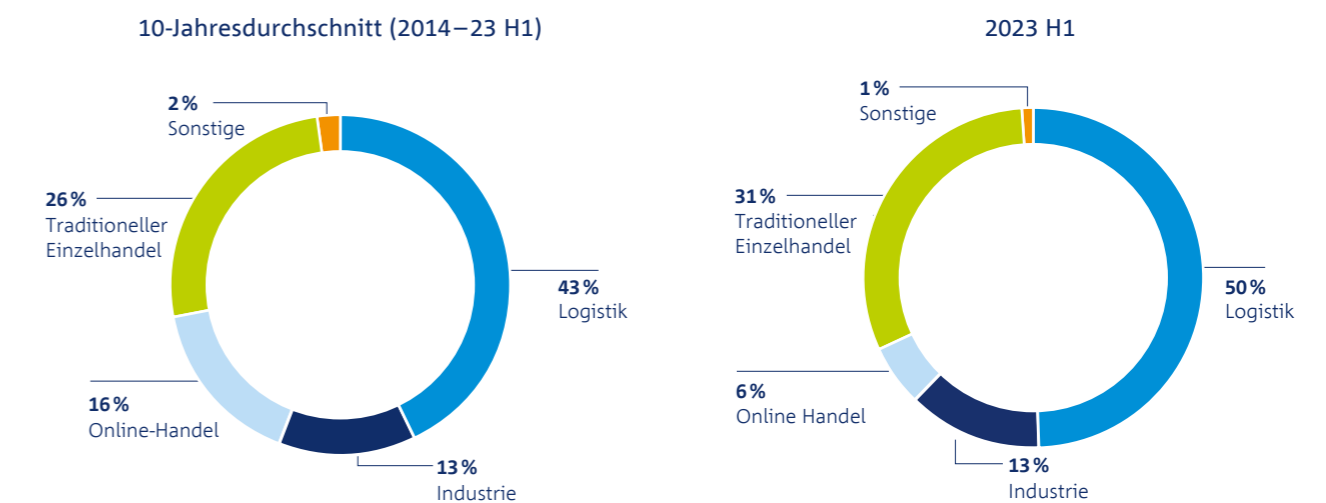
Die weiterhin hohe Inflation und schwache Konjunktur hemmen die Konsumenten in den meisten Märkten der Eurozone, Ausgaben im Einzelhandel zu tätigen. Daher sind die Einzelhandelsumsätze seit Q2 2022 rückläufig. Lediglich in Spanien und Portugal werden im Handel weiterhin Zuwächse verzeichnet. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. Die Spitzenmieten für Innenstadtlagen sind in Madrid, Barcelona und Lissabon in der ersten Jahreshälfte 2023 um etwa 2% angestiegen. In den anderen europäischen Märkten wurden in H1 2023 stabile Mieten verzeichnet und in Frankfurt sowie Amsterdam sind die Einzelhandelsmieten leicht gesunken.

Positiv ist, dass die Leerstände in einigen der europäischen Innenstadtlagen wieder leicht rückläufig waren (Quelle: PMA). Kaum betroffen von den vergangenen Krisen und dem anhaltenden Strukturwandel sind Immobilien zur Nahversorgung und Fachmärkte, insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Diese Einzelhandelsklassen zeigen kaum Mietrückgänge.

LOGISTIKMÄRKTE IM EURORAUM

Die Nachfrage in den europäischen Logistikmärkten hat in der ersten Jahreshälfte 2023 an Dynamik verloren. Das aktuell zurückhaltende Konsumklima sowie die hohe Inflation und gestiegene Betriebskosten sind dabei ursächlich. Allgemein bildet jedoch der zunehmende Flächenmangel weiterhin den maßgeblich hemmenden Faktor. Die stärkste Flächennachfrage in H1 2023 kam von typischen Logistikunternehmen, aber auch bei traditionellen Einzelhändlern wurden hohe Umsätze registriert. Im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt ist der Anteil des traditionellen Einzelhandels in H1 2023 leicht gestiegen, aber auch Logistikbetriebe konnten zulegen. Der Online-Handel war im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt mit Anmietungen deutlich zurückhaltender. Ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage haben 2022 in den Logistikmärkten Europas (ohne GB) zu einem Rekordwachstum der Spitzenmieten von durchschnittlich über 11% geführt. Auch in der ersten Jahreshälfte 2023 sind die Spitzenmieten in den meisten Logistikmärkten weiter angestiegen (Quelle: PMA).

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



Quelle: PMA, Real I.S. AG | Stand 30.09.2023

HOTELMÄRKTE IM EURORAUM

Die europäischen Hotelmärkte haben sich in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter deutlich erholt. Die durchschnittliche Hotelzimmer-Belegungsrate der elf betrachteten Märkte¹ ist in den Monaten von Januar bis August auf 69% angestiegen (Gesamtjahr 2022: 62%), lag aber noch unter dem Wert von 2019 (77%). Der RevPAR (Ertrag je verfügbarem Zimmer) stieg in H1 2023 in allen der elf betrachteten Märkte im Euroraum weiter an und lag damit in fast allen Märkten über dem Vor-Corona-Niveau von 2019 (Quelle: PMA). Die durch die Inflation gestiegenen durchschnittlichen Zimmerpreise sind der Hauptgrund für den Anstieg des RevPARs. Trotz der schwachen Konjunktur wird laut aktuellen Prognosen für 2024 eine weitere Erholung der Performancezahlen im Tourismussektor erwartet, so dass auch die Übernachtungen wieder über dem Vor-Corona-Niveau liegen sollten.

WOHNUNGSMÄRKTE IM EURORAUM

Die europäischen Wohnungsmärkte entwickeln sich weiter sehr robust. Migration und Urbanisierung treiben die Wohnungsnachfrage an, während steigende Zinsen mehr Haushalte dazu veranlassen, zu mieten, statt zu kaufen. So sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Verlauf des ersten Halbjahres 2023 in den meisten Standorten weiter angestiegen. Die Märkte mit dem stärksten Mietwachstum im Euroraum waren Utrecht, Rotterdam, Madrid, Düsseldorf und Den Haag (Quelle: PMA). Analog bilden die stark gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten einen erheblichen Kostentreiber für den Bausektor. Die Baugenehmigungen und somit das Neubauangebot geht damit deutlich zurück, was die Bereitstellung eines ausreichenden neuen Wohnraums erheblich einschränkt. Gestützt durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum wird der Nachfrageüberhang in den europäischen Mietwohnungsmärkten somit mittelfristig weiter bestehen bleiben.

¹ Wien, Brüssel, Paris, Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Dublin, Amsterdam, Barcelona, Madrid

PREIS- UND WERTENTWICKLUNG IM IMMOBILIENMARKT

Der Zinsanstieg hinterlässt seine Spuren im Immobilienmarkt. Zum einen sind die Finanzierungskosten für Immobilien angestiegen und damit die Renditeerwartungen gesunken. Zum anderen ist durch den Zinsanstieg der Renditeaufschlag (Risikoprämie) für Immobilien gegenüber der risikolosen Staatsanleihe zurückgegangen. Eine Investition in festverzinsliche Rentenpapiere hat hierdurch relativ zur Immobilie an Attraktivität gewonnen.

Im Ergebnis fallen die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die tatsächliche Preiskorrektur ist aber schwer abzuschätzen, da die meisten Marktteilnehmer ihre Verkaufsabsichten verschoben haben. Die Preise für moderne Wohnimmobilien sind in guten Lagen der deutschen Großstädte in den letzten 12 Monaten um ca. 10% zurückgegangen, für Gewerbeimmobilien um 15 bis 20%. Damit sind die Preisrückgänge moderater als beispielsweise in UK und den USA. Der Euroraum hat sich bislang im internationalen Vergleich robuster gezeigt. Ein Grund ist im Vermietungsmarkt selbst zu finden: Die niedrigeren Leerstandsdaten, das Mietwachstum und die Kopplung der Vertragsmieten an die Inflationsentwicklung (Indexierung) haben die Mietrenditen erhöht und damit einen stärkeren Rückgang der Immobilienpreise verhindert.

Noch ist der Preisrückgang nicht vorbei. Inzwischen gibt es aber schon attraktive Marktopportunitäten, die einen Wiedereinstieg im Jahr 2024 nahelegen. Sobald sich die Konjunkturerwartungen erholen und die Kapitalmarktzinsen infolge niedrigerer Inflationsraten nach unten tendieren, wird sich ein Zeitfenster für Investitionen ergeben. Derartige Marktopportunitäten ergeben sich historisch betrachtet nur sehr selten, zuletzt im Nachgang der Finanzmarktkrise der Jahre 2008/2009, also vor 15 Jahren.

Die Preisentwicklung im Investmentmarkt von Immobilien ist von der Wertentwicklung im Bestandsportfolio zu unterscheiden. Für den Immobilienbestand erfolgt die Wertermittlung über das Verkehrswertgutachten. Das im Euroraum üblicherweise verwendete Ertragswertverfahren führt zu einer Glättung der Wertentwick-

lung relativ zur Preisentwicklung. Im Ergebnis steigen damit im Immobilienmarktaufschwung die Werte im Bestandsportfolio weniger stark an als die Marktpreise im Investmentmarkt. Auf der anderen Seite fallen damit die Werte im Abschwung langsamer als die Preise. Beispielsweise wurde auf Basis des Datenuniversums des

Dienstleisters MSCI für den Euroraum im vergangenen Jahr nur eine Wertänderungsrendite von -1,5% festgestellt – deutlich weniger als der Marktpreisrückgang. Dies unterstreicht die Stabilität von Immobilieninvestments in der aktuell herausfordernden Marktphase.



Wohnanlage Oatlands Manor
im Bezirk Greater Dublin



3. TÄTIGKEITSBERICHT ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

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 Grenzbeziehung 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 be-

stehende 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.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN

Lyon,

91 Cours Charlemagne

Das Bürogebäude Factory liegt im Teilmarkt „La Confluence“ auf der Halbinsel, die durch den Zusammenfluss von Saône und Rhône gebildet wird. Das Gebäude erhielt das BREEAM Nachhaltigkeits-Zertifikat „very good“.

- Übergang von Nutzen und Lasten: 08.12.2022
- Transaktionsvolumen: 46,0 Mio. EUR

INDIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN

Stillorgan,

Cherry Garth 1

Der Wohnkomplex Oatlands Manor bestehend aus **3 Duplexgebäuden und 2 Mehrfamilienhäusern** liegt in Stillorgan-Mount Merrion im Bezirk Dublin – rund 9 km südlich des Stadtzentrums. Vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Laufweite erreichbar.

- Übergang von Nutzen und Lasten: 26.05.2023
- Transaktionsvolumen: 34,7 Mio. EUR

IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

REALISINVEST EUROPA Sub-fund, Dublin, Irland:
Die Gründung der Gesellschaft erfolgte am 26.05.2023.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

WERTPAPIERSPEZIALFONDS

Im Berichtszeitraum wurden keine Investmentanteile erworben oder veräußert.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF REALISINVEST EUROPA beträgt zum Berichtsstichtag 677.625.507,60 EUR (i.Vj. 634.102.222,47 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 26.247.894 Stück (i.Vj. 24.361.758 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 25,81 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (26,02 EUR) um 0,21 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,2% (i.Vj. 2,6%) erzielt.

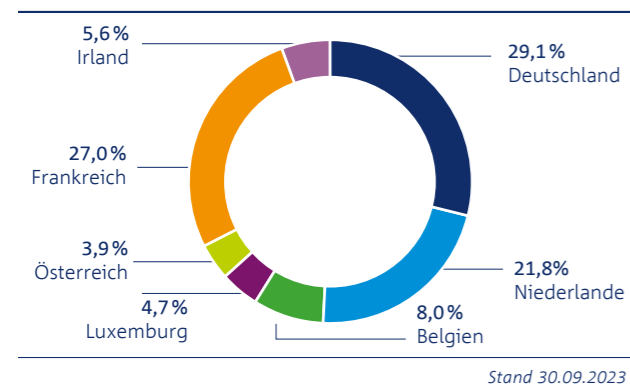
Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.



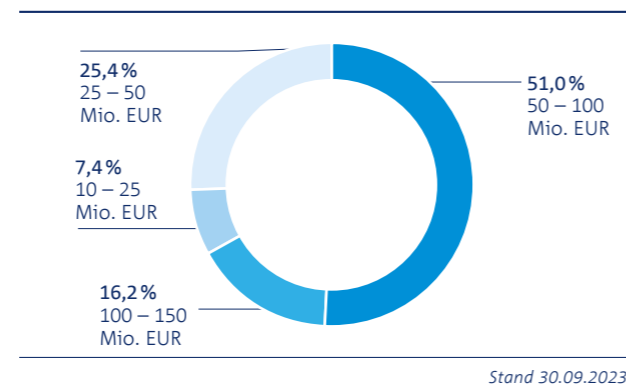
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 12 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

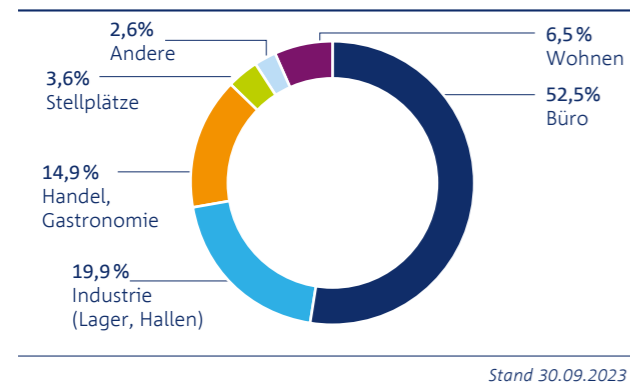
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



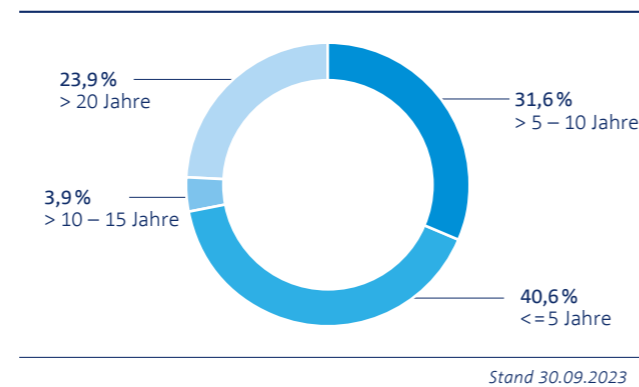
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



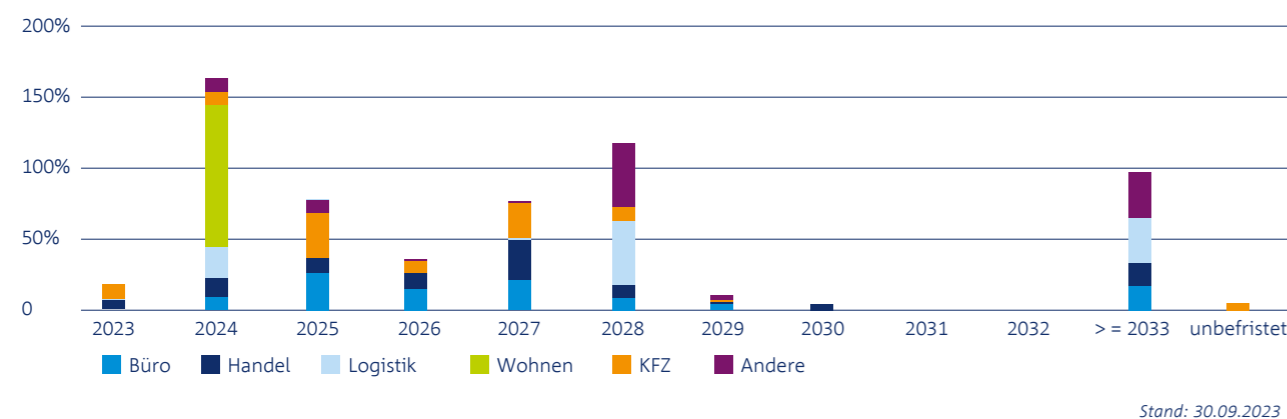
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Nettosollmiete)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Bericht zur Umsetzung der Anlagestrategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

ZUR ESG-STRATEGIE DER REAL I.S.

Nachhaltigkeit ist in den Real I.S. Unternehmenswerten fest verankert. Unter der Mission „Wir vereinen Immobilie und Zukunft“ sowie der Vision „Wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen“ positioniert sich die Real I.S. klar zu einer nachhaltigen Entwicklung der Unternehmensorganisation, die dem verantwortungsvollen Umgang mit vorhandenen Ressourcen verpflichtet ist und so auch im Interesse nachfolgender Generationen Werte schaffen und bewahren will.

Real I.S. hat die Grundsätze der Vereinten Nationen für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) und der UN Global Compact (UNGC) unterzeichnet und berücksichtigt diese – neben anderen Nachhaltigkeitsaspekten – im Rahmen ihrer Investitionstätigkeiten sowie in ihrer Geschäfts- und Risikostrategie.

Mehr zum Thema Nachhaltigkeit bei der Real I.S. lesen Sie im Real I.S. Nachhaltigkeitsbericht unter <https://www.realisag.de/ueber-uns/nachhaltigkeit/>

ANLAGESTRATEGIE DES REALISINVEST EUROPA GEM. ART 8 DER EU OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

Das erklärte Ziel des REALISINVEST EUROPA ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio aufzubauen, das ökologische Aspekte fördert, welche den Fokus auf die Begrenzung der globalen Erderwärmung legen – konkret: auf das Klimaziel von weniger als 1,5°C Erderwärmung bis zum Jahr 2050 gegenüber dem vorindustriellen Niveau.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir für den REALISINVEST EUROPA folgendes festgelegt:

- mindestens 60% der Immobilien¹ müssen eine Reihe von ökologischen Merkmalen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung* erfüllen. Dies wird anhand messbarer Nachhaltigkeitsindikatoren laufend überprüft

- mindestens 10% der Immobilien¹ müssen die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung in Verbindung mit dem Umweltziel "Klimaschutz" (im Sinne der EU-Taxonomieverordnung) erfüllen**

- mindestens 30% der Immobilien¹ müssen die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung in Verbindung mit dem Umweltziel "Reduktion von Treibhausgasemissionen" erfüllen***

- außerdem vermeiden wir bei Investitionen für den REALISINVEST EUROPA die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren² (auch: principal adverse impacts bzw. PAI) und befolgen das DNSH Prinzip (do no significant harm), das besagt, dass kein weiteres nachhaltiges Investitionsziel negativ beeinträchtigt werden darf

- seit Beginn lassen wir zusätzlich alle Immobilien des REALISINVEST EUROPA durch eines der gängigen Gebäudezertifizierungssysteme prüfen. Alle Immobilien des REALISINVEST EUROPA verfügen über ein solches Nachhaltigkeitszertifikat – oder befinden sich aktuell im Zertifizierungsprozess

Die gesamte Artikel-8-Anlagestrategie finden Sie im Anhang bzw. zum Download auf der Webseite des REALISINVEST EUROPA unter: www.realisinvest.de

Ob eine Immobilie die obigen Kriterien erfüllt, prüfen wir bei jeder Investitionsentscheidung und während der Managementphase. Über das Ergebnis berichten wir **im Folgenden**.

* Offenlegungsverordnung/Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) Art 8, Abs. 1
 ** Offenlegungsverordnung/Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) Art 2 Nr.17 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)
 *** Offenlegungsverordnung/Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) Art 2 Nr. 17/bzw. Umweltziel "Reduktion von THG Emissionen" im Sinne der SFDR
 1 Grundlage für die Berechnung sind die jeweiligen Immobilien-Verkehrswerte; die ökologischen Merkmale sind a) Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen, b) Schutz von Wasser und Boden und c) Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling.
 2 z.B. nachteilige Auswirkungen auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung



Marseille, Le Virage



Wien, TownTown



Lyon, Factory



Stillorgan, Oatlands Manor



Mer, Portes de Chambord



Gorinchem, Piazza Center



Berlin, Kontorhaus



Rotterdam, LogChainTwo



Amsterdam, Moermanskade



Bremen, EINS



Brüssel, BAR 65

DIE ERGEBNISSE AUF EBENE DES PORTFOLIOS IM ÜBERBLICK

Der Anteil an nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im Portfolio liegt über 50 %

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen und / oder die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen erfüllen. Zum Stichtag dieses Berichts betrug der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen **50,3 %** (im Sinne der Taxonomie-Verordnung, Mindestanforderung 10%), bzw. **50,7 %** (im Sinne vom Art. 2 Nr. 17 SFDR; Mindestanforderung 30%) und **100 %** (Erfüllung von ökologischen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR; Mindestanforderung 60%).

Name der Immobilie	Anteil am Portfolio in % des Verkehrswertes	Erfüllung ökologische Merkmale i.S. Art 8 SFDR	Nachhaltigkeitszertifikat ¹
Amsterdam, Moermanskade	3,67 %	Ja	BREEAM very good
Rotterdam, LogChain	11,09 %	Ja	BREEAM good
Berlin, Kontorhaus	16,98 %	Ja	BREEAM good
Bremen, EINS	13,52 %	Ja	DGNB Gold
Wien, TownTown	4,10 %	Ja	BREEAM very good
Mer, Portes de Chambord	9,21 %	Ja	BREEAM good
Marseille, Le Virage	11,28 %	Ja	BREEAM excellent
Brüssel, BAR 65	8,38 %	Ja	BREEAM excellent
Gorinchem, Piazza Center	8,08 %	Ja	BREEAM good
Lyon, Factory	7,81 %	Ja	BREEAM very good
Stillorgan, Oatlands Manor	5,88 %	Ja	in Zertifizierung
Gesamt			100%

Stand 30.09.2023

1) Die erwähnten Bewertungs-Methoden sind BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) und DGNB (Methode der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.)

Weitere Details finden Sie im Anhang zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019 / 2088 (OffVO)

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

ÜBERSICHT KREDITE

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	122.498.810,00 EUR	19,5
EUR-Kredite (Ausland)	13.150.000,00 EUR	2,1
Gesamt	135.648.810,00 EUR	21,6

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%	8,8%	81,5%	0,0%	90,3%
EUR-Kredite (Ausland)	0,0%	0,0%	0,0%	9,7%	0,0%	9,7%
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 die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Fremdwährungspositionen im Fonds vorhanden. Zum 30.09.2023 wurden alle Investments im Euroraum getätigt.



Risikoprofil

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

Wesentliche Anlagerisiken

Im Berichtszeitraum wurden die Risikoarten, die auf Fondsebene bewertet werden, zum Stichtag 30.09.2023 als „gering“ eingestuft. Zu den Risikoarten werden die Liquiditätsrisiken, Adressausfall, 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 (Kontrahenten-

risiko). 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, sodass 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.

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

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit / Mindesthaltefrist / Rückgabefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer 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 Rückgabekündigung 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 dem 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 25.06.2023, Abschnitt 7, Risikohinweise.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und Besonderen Anlagebedingungen (BAB) u. a. mit der Einführung einer Mindestquote für nachhaltige Investitionen geändert. Die Änderungen sind mit Wirkung zum 25.06.2023 in Kraft getreten. Nachstehend erfolgt eine Erläuterung der Gründe der wesentlichen Änderungen im Einzelnen:

- Anteile an dem Sondervermögen können grundsätzlich auch in Form von elektronischen Anteilscheinen gegeben werden. In § 11 Abs. 4 der AAB wird nun ergänzt, dass die Gesellschaft einen elektronischen Anteilschein durch einen inhaltsgleichen mittels Urkunde begebenen Anteilschein auch ohne Zustimmung des Berechtigten ersetzen kann. Damit wird der Gesellschaft die Möglichkeit eingeräumt, die Ausgabe von elektronischen Anteilscheinen wieder zu beenden, sofern sich zum Beispiel durch die neue Verwahrart zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbare Risiken ergeben sollten oder es sich herausstellen sollte, dass die Verwahrart keinen ausreichenden Anklang im Markt findet und daher die Kosten nicht im angemessenen Verhältnis zur Anzahl der ausgegebenen elektronischen Anteilscheine stehen.
- Vor dem Hintergrund der Einführung einer Mindestquote für nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) werden die Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen des Immobilien-Sondervermögens in § 1 Abs. 7 der BAB dahingehend erweitert, dass das Sondervermögen nunmehr auch fortlaufend mindestens 10% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert wird, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) erfüllen. Weiter werden dabei mindestens 30% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung mit einem ökologischen Ziel im Sinne der Offenlegungsverordnung genügen. Weitere Erläuterungen zur allgemeinen Vorgehensweise finden sich im Verkaufsprospekt.



Fazit und Ausblick

Der offene Immobilien-Publikumsfonds REALISINVEST EUROPA hat sein viertes Geschäftsjahr zum 30.09.2023 erfolgreich abgeschlossen. Dabei sind folgende Aspekte und Ereignisse besonders hervorzuheben:

- Der Fonds konnte seine Diversifikationsstrategie mit dem Ankauf von zwei weiteren Immobilien im Euro-Raum wie geplant weiter umsetzen – die diversifizierte Nutzungs- und Länderaufteilung mit nun zwölf Immobilien in sieben Ländern schafft ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Verhältnis, was entscheidend zur stabilen Entwicklung des Fonds beiträgt. Die Verkehrswerte der Immobilien waren im betrachteten Zeitraum moderat den marktbedingten Schwankungen unterworfen.
 - Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Portfolio des REALISINVEST EUROPA um die Büroimmobilie Factory im Teilmarkt „Confluence“ von Lyon erweitert werden. Das besonders energieeffiziente Gebäude beherbergt mehrere Mieter. Die Konformität des Gebäudes mit den Klimaschutz-Anforderungen aus der Taxonomieverordnung wurde von der DGNB bestätigt.
 - Im Berichtszeitraum wurde auch die erste Wohnimmobilie für den REALISINVEST EUROPA erworben. Der Gebäudekomplex Oatlands Manor liegt im ruhigen Dubliner Vorort Stillorgan in den Hügeln über der Bucht vor Dublin. Zur Wohnqualität gehört auch die gute Infrastruktur: Schulen, Ärzte, und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar.
 - In Luxemburg wird in direkter Bahnhofsnähe, die Immobilie The Arc als Büroneubau mit denkmalgeschützter Fassade und Einzelhandels- und Wohnnutzung errichtet. Die Immobilie soll mit einem BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat der Kategorie „excellent“ ausgezeichnet werden. Das Bürogebäude gehört bereits zum Portfolio des REALISINVEST EUROPA, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Dezember 2023.
- Für eine hohe Stabilität und Planungssicherheit im Fonds sorgt die Vermietungsquote – zum 30.09.2023 liegt diese bei 96,53 % – der Vorjahreswert von 98,53 % sollte durch die aktuell laufende Vermietung

der Neubau-Wohnimmobilie im Bezirk Dublin bald wieder erreicht werden können.

- Die langfristige durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rd. 5,3 Jahren (ohne Berücksichtigung des vorzeitigen mieterseitigen Kündigungsrechts „Break Option“) blieb relativ konstant (Vorjahr: 5,4). Damit hat der REALISINVEST EUROPA eine Basis, um die weitere Fondsstrategie auch im neuen Geschäftsjahr fortzusetzen (siehe Ausblick).
- Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Nachhaltigkeitsstrategie des REALISINVEST EUROPA modifiziert und weiter ausgebaut, so dass sie nun den Anforderungen nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung, den erweiterten regulatorischen Nachhaltigkeits-Anforderungen der zweiten EU-Richtlinie „Markets in Financial Instruments Directive“ (MiFiD II) und den Klimaschutzanforderungen im Sinne der EU-Taxonomieverordnung genügt.
- Die Mindestanforderungen an Nachhaltigkeitsziele, die wir der Nachhaltigkeitsstrategie des REALISINVEST EUROPA im Sinne von Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung formuliert haben, wurden auf Portfolioebene weit übertroffen. 50 % der Immobilien erfüllen die Anforderungen an das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung, ebenfalls 50 % der Immobilien erfüllen die Kriterien an das Ziel Reduktion von Treibhausgasemissionen (im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung) – und alle betrachteten Immobilien, d.h. 100 % des Bestands erfüllen die ökologischen Merkmale (ebenfalls i.S. d. OffVO). Zusätzlich halten wir weiter daran fest, diese Ergebnisse durch eine der gängigen Bewertungsmethoden für alle Immobilien zertifizieren zu lassen. Die Nachhaltigkeitsstrategie des REALISINVEST EUROPA als eines seiner wichtigsten zukunftsgerichteten Qualitätsmerkmale werden wir auch künftig weiterentwickeln und vorantreiben.

Die BVI-Rendite ist zwar im aktuellen Fondsgeschäftsjahr mit 1,20 % unter dem Vorjahreswert (2022: 2,55 %) geblieben. Dennoch zahlen sich die gute Performance des Fonds und das erfolgreich abgeschlossene vierte Fondsgeschäftsjahr buchstäblich für die Anleger aus:

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wird eine Endausschüttung von 0,58 EUR pro Anteil an die Anleger ausbezahlt – diese wird am 29.03.2024 vorgenommen. Damit ist der Ausschüttungsbetrag je Anteil in jedem Jahr seit Fondauflage des REALISINVEST EUROPA gestiegen.

Für das beginnende fünfte Fondsgeschäftsjahr hat das Fondsmanagement des REALISINVEST EUROPA bereits die Weichen gestellt:

- Die diversifizierende Anlagestrategie wird fortgesetzt, um im Fonds weiterhin stabile Erträge zu sichern. Eine weitere Immobilie (Bürogebäude in Portugal) befindet sich bereits in Anbindung. Damit wird das Portfolio erneut vielfältiger. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich in Q4/2023 fallen.
- Parameter für die weitere Ankaufstrategie: Die Real I.S. profitiert beim Immobilienankauf durch ihren guten Marktzugang. Besonders in den europäischen Kernmärkten Niederlande, Frankreich, Luxemburg und Spanien bieten sich den dortigen Teams in den Real I.S. Standorten immer wieder gute Investmentmöglichkeiten.
 - Bei der Länderstrategie liegt der Fokus auch 2023/24 auf den europäischen Ländern mit einer positiven Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP).
 - Bei der Auswahl der Nutzungsarten haben wir einen besonders wachsenden Blick auf die aktuellen Entwicklungen und Trends an den Immobilienmärkten: Investmentchancen sehen wir vor allem in den Nutzungsklassen Wohnen und Logistik, die eine besonders positive Wertentwicklung verzeichnen. Da die Situation bei Büroimmobilien aufgrund der wirtschaftlichen Lage und länderübergreifender Trends, wie z.B. die vermehrte Home-Office Tätigkeit, aktuell im Wandel ist, setzen wir hier auf ein besonders selektives Vorgehen. Hauptsächlich Bürogebäude in etablierten Bürolagen, mit moderner Ausstattung und flexiblen Flächen werden weiter nachgefragt.
 - Durch die Bewegung in der Zinspolitik spielt bei eventuellen Ankäufen die sorgfältige Auswahl der Finanzierungsbedingungen eine wichtige Rolle.

- Managementstrategie: Aufgrund der vielfältigen ökonomischen Auswirkungen der internationalen Kriegs- und Krisensituationen liegt im kommenden Geschäftsjahr der Schwerpunkt auf dem Management des Immobilienbestands.
 - Dies bedeutet vor allem, die Mieteinnahmen für den Fonds weiter stabil zu halten. Denn sie bilden eine wichtige Basis für die Fonds-Performance und damit letztlich auch für die Ausschüttungen an die Anleger.

Zusammenfassend kann man sagen, dass Immobilien weiterhin eine solide Assetklasse bilden, die in einem Anlegerportfolio Kontinuität und Stabilität sichern kann. Davon können der REALISINVEST EUROPA und mit ihm die Anleger auch in den kommenden Jahren profitieren.

Entwicklungskennzahlen

ENTWICKLUNG DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

	Rumpf-GJ Ende 30.09.2020 Mio. EUR	GJ Ende 30.09.2021 Mio. EUR	GJ Ende bis 30.09.2022 Mio. EUR	GJ Ende bis 30.09.2023 Mio. EUR
Immobilien	266,2	389,8	397,9	441,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	46,8	92,9	131,1
Liquiditätsanlagen	78,7	69,9	173,2	153,8
Sonstige Vermögensgegenstände	18,2	79,9	109,6	66,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-71,1	-136,0	-139,5	-114,9
Fondsvermögen	291,9	450,4	634,1	677,6
Anteilumlauf (Stück)	11.393.423	17.617.242	24.361.758	26.247.894
Anteilwert (EUR)	25,62	25,56	26,02	25,81
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,40	0,19	0,52	0,58
Tag der Ausschüttung	16.12.2020	31.03.2022	29.03.2023	29.03.2024
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	–	0,30	–	–
Tag der Zwischenausschüttung	–	30.06.2021	–	–
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	–	15.604.693	–	–

RENDITEN DES FONDS

	Rumpf-GJ Ende 30.09.2020 Mio. EUR ¹	GJ Ende 30.09.2021 Mio. EUR	GJ Ende bis 30.09.2022 Mio. EUR	GJ Ende bis 30.09.2023 Mio. EUR
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,6 %	4,1 %	4,1 %	4,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,7 %
Nettoertrag	4,0 %	3,6 %	3,8 %	4,2 %
Wertänderungen	1,0 %	0,7 %	1,3 %	-1,2 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,2 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0 %	4,1 %	4,6 %	2,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,5 %	5,0 %	5,3 %	2,3 %
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,5%	5,0%	5,3%	2,3%
II. Liquidität	-0,4%	-0,1%	-2,3%	2,3%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	3,6%	3,7%	3,2%	2,2%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,5%	2,5%	2,5%	1,2%

¹ Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 30.09.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet.



4. VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2023

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	440.955.000,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
Zwischensumme	440.955.000,00		65,07
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	131.121.941,94		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
Zwischensumme	131.121.941,94		19,35
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	106.797.335,92		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	46.977.454,00		
Zwischensumme	153.774.789,92		22,69
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.525.386,71		
2. Forderungen an Immobilien	37.345.545,97		
3. Zinsansprüche	566.062,14		
4. Anschaffungsnebenkosten	16.932.635,19		
bei Immobilien	15.815.289,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.117.346,19		
5. Andere	3.268.497,69		
Zwischensumme	66.638.127,70		9,83
Summe Vermögensgegenstände	792.486.859,56		116,95

B. Schulden	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	-97.700.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-272.243,53	
3. Grundstücksbewirtschaftung	-9.839.273,56	
4. anderen Gründen	-2.343.464,44	
Zwischensumme	-110.154.981,53	-16,26
II. Rückstellungen	-4.709.370,43	-0,69
Summe Schulden	-114.864.351,96	-16,95
C. Fondsvermögen		
umlaufende Anteile (Stück)	677.625.507,60	100,00
Anteilwert (EUR)	26.247.894	
	25,81	



Vermögensaufstellung zum 30. September 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	Leerstandquote 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 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	8,8	8,1	25,0	99.400/104.200 [101.800]	3.263	3.644/3.141 [3.393]	47/47 [47]	8.007/7,9	6.348/1.660	802	5.215	78
DE	28217 Bremen, Eduard-Schopf-Allee 1	EUR	G	B	–	01.04.20	2016/2016	8.966	18.946/0	B/BM/DO/FW /G/K/L/R/RO /SZ	2,6	3,7	25,9	79.900/82.200 [81.050]	3.526	3.598/3.522 [3.560]	54/63 [58,5]	6.429/7,9	4.177/2.252	643	4.179	78
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	2,3	0,0	0,0	46.480/47.100 [46.790]	1.609	1.852/1.916 [1.884]	65/65 [65]	1.634/3,6	767/867	136	1.498	110
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	2,4	0,0	24,4	67.800/67.500 [67.650]	3.332	3.334/3.334 [3.334]	53/53 [53]	2.189/3,3	976/1.213	219	1.642	90
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	5,1	0,0	24,5	55.900/54.490 [55.195]	1.718	2.405/2.259 [2.332]	36/46 [41]	1.828/3,4	813/1.015	183	1.310	86
NL	1013 BC Amsterdam, Moermanskkade 300	EUR	G	B	–	13.11.19	2018/2018	2.073	4.960/0	B/BM	3,3	0,0	0,0	21.810/22.140 [21.975]	1.254	1.309/1.304 [1.307]	55/65 [60]	1.426/6,8	766/659	143	867	73
NL	3198 LH Rotterdam, Wolgaweg 3-5, 17-21	EUR	G	I	–	29.11.19	2018	85.362	55.498/0	B/BM/DO/RO /SP	6,7	0,0	31,9	67.890/65.100 [66.495]	4.089	4.126/4.126 [4.126]	46/45 [45,5]	1.812/3,1	756/1.056	181	1.104	73

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾

440.955.000,00

1) AT = Österreich; DE = Deutschland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; I = Industrie (Lager, Hallen)

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; 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) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

IN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN 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 abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Mo- naten
AT	1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 2	100,00 %	nein	EUR	G	B	–	16.12.20	2008 / 2008	1.007	5.104 / 0	B / BM / DO / FW / K / L / SZ	6,0	0,0	23,4	24.150 / 25.000 [24.575]	799	954 / 1.023 [989]	55 / 55 [55]	–	–	–	–	–
BE	1000 Brüssel, Rue Belliard 65	100,00 %	nein	EUR	G	B	–	04.10.21	2016 / 2016	1.493	6.372 / 0	B / BM / G / K / L / LA / SZ	3,2	3,6	25,7	50.400 / 50.100 [50.250]	1.902	1.975 / 1.972 [1.974]	63 / 64 [63,5]	2.264 / 4,4	1.076 / 1.188	231	1.801	96
IE	A94 E0H2 Stillorgan, Cherry Garth 1	100,00 %	nein	EUR	M	W	–	26.05.23	2022 / 2022	8.393	0 / 4.713	B / FW / G / L / R / SZ	0,9	25,9	0,0	35.200 / 35.310 [35.255]	210	1.756 / 1.721 [1.739]	70 / 70 [70]	3.339 / 9,6	1.965 / 1.374	117	3.223	115
LU	1616 Luxemburg, Avenue de la Liberte 78-80	100,00 %	nein	EUR	G	–	–	28.10.21	2023 / 2023	1.118	3.090 / 281	–	–	–	25,0	29.550	–	1.470 1.470 [1.470]	60 / 70 [65]	–	–	–	–	–
NL	4200 BA Gorinchem, Banneweg	99,99 %	nein	EUR	G	Ha	–	08.04.22	1971 / 2003	14.611	11.556 / 0	B / L / PA / R / RO / RT	5,4	0,0	24,6	47.400 / 49.500 [48.450]	2.922	2.783 / 3.029 [2.906]	34 / 37 [35,5]	5.015 / 10,6	3.839 / 1.176	502	4.273	102
Immobilienvermögen über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																					188.080.000,00			
Immobilienvermögen über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																					188.075.155,00			

1) AT = Österreich; DE = Deutschland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; I = Industrie (Lager, Hallen)

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; 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 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.

6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten II. 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) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: 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	19.284	70	–	–	–	505/ 2,6	53/ 452	49	352	86
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	27.541	23.290	12.945	12.945	–	65/ 0,2	38/ 27	7	52	95
IE	A94 E0H2 Stillorgan, Cherry Garth 1	REALISINVEST EUROPA Sub-fund	Dublin, Irland	100,00%	EUR	26.05.23	39.295	39.000	–	–	–	82/ 0,2	0/ 82	4	78	115
LU	1616 Luxemburg, Avenue de la Liberte 78-80	REALISINVEST EUROPA The Arc S.A.	6B, rue Gabriel Lipp- mann, 5365 Muns- bach, Luxemburg	100,00 %	EUR	28.10.21	14.748	7.894	6.401	6.401	–	777/ 5,3	29/ 748	78	622	96
NL	4200 BA Gorinchem, Banneweg	REALISINVEST EUROPA Gorinchem Coöperatief U.A	Heerengracht, 1017 CB Amsterdam, Nie- derlande	99,99 %	EUR	08.04.22	23.112	21.682	18.000	18.000	–	15/ 0,1	15/ 0	2	14	102
		REALISINVEST EURO- PA Lissabon 1 GmbH & Co. KG	Innere Wiener Str. 17, 81667 München, Deutschland	100,00%	EUR	21.03.22	7.142	7.004	–	–	–	–	–	–	–	–
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁹⁾																131.121.941,94

1) AT = Österreich; DE = Deutschland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; I = Industrie (Lager, Hallen)

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; 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) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
IE	A94 E0H2	Stillorgan, Cherry Garth 1	26.05.2023

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Immobilien-Gesellschaft	Gründungs- / Erwerbsdatum
REALISINVEST EUROPA Sub-fund Dublin, Irland Beteiligungsquote: 100,00 %	26.05.2023

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

	ISIN	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2023)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben					106.797.335,92	15,76
II. Investmentanteile	DE000A2P9JF6	1	0	503,24	46.977.454,00	6,93

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2023 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 153,8 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (106,8 Mio. EUR), sowie Investmentanteile (47,0 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 20,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.



Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.525.386,71	1,26
davon Betriebskostenvorlagen	6.548.717,42		
davon Mietforderungen	691.344,31		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.345.545,97	5,51
3. Zinsansprüche		566.062,14	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten		16.932.635,19	2,50
bei Immobilien	15.815.289,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.117.346,19		
5. Andere		3.268.497,69	0,48
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-97.700.000,00	-14,42
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-272.243,53	-0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung		-9.839.273,56	-1,45
4. anderen Gründen		-2.343.464,44	-0,35
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-4.709.370,43	-0,69
Fondsvermögen		677.625.507,60	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2023

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

- Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (8,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (6,5 Mio. EUR), Mietforderungen (0,7 Mio. EUR), Forderung an den Hausverwalter (0,6 Mio. EUR), Zwischenkonto Liquiditätstransfer (0,3 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (0,3 Mio. EUR).
- Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (37,3 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese entfallen auf REALISINVEST EUROPA Gorinchem Coöperatief U.A (18,0 Mio. EUR), REALISINVEST EUROPA BAR 65 S.A. (12,9 Mio. EUR) und REALISINVEST EUROPA The Arc S.A. (6,4 Mio. EUR).
- Der Posten „Zinsansprüche“ (0,6 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,5 Mio. EUR).
- Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (16,9 Mio. EUR) beinhaltet die Erwerbsnebenkosten (24,8 Mio. EUR) abzüglich der Abschreibungen (-7,8 Mio. EUR).
- Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (3,3 Mio. EUR) enthält Forderungen aus Versicherungsschäden (1,3 Mio. EUR), Sonstige Forderungen an Gesellschaften (0,5 Mio. EUR), Sonstige Forderungen aus Kapitalherabsetzung (0,5 Mio. EUR), Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,3 Mio. EUR), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (0,3 Mio. EUR), Sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus dem Erwerb der Gesellschaft REALISINVEST EUROPA Lissabon 1 GmbH & Co. KG (0,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Bewirtschaftung (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

- Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,3 Mio. EUR) halten einen Kaufpreis-einbehalt für das im Jahr 2020 erworbene Objekt Bremen, Eduard-Schopf-Allee 1.
- Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (9,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (6,7 Mio. EUR), Mietkautionen (1,4 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (1,2 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).
- Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (43,7 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (1,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,7 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR).
- Die „Rückstellungen“ (4,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellung für latente Steuern (3,3 Mio. EUR), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,3 Mio. EUR) und Rückstellungen für sonstige Kosten (0,3 Mio. EUR).

Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind.

Im Berichtszeitraum wurden keine Finanzinstrumente geschlossen.

5. ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. OKTOBER 2022 BIS 30. SEPTEMBER 2023

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		2.094.250,42	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		3.702,36	
3. Erträge aus Investmentanteilen		690.982,37	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		-723.474,52	
5. Sonstige Erträge		3.294.223,45	
6. Erträge aus Immobilien		20.117.236,31	
7. Erträge aus Immobiliengesellschaften		1.688.000,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
Summe der Erträge			27.164.920,39
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-2.322.170,08	
a) davon Betriebskosten	-834.991,59		
b) davon Instandhaltungskosten	-1.267.156,67		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	-30.695,50		
d) davon sonstige Kosten	-189.326,32		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		-936.261,46	
3. Inländische Steuern		-216.363,54	
4. Ausländische Steuern		-29.202,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-2.020.538,55	
6. Verwaltungsvergütung		-5.535.183,47	
7. Verwahrstellenvergütung		-173.647,15	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-113.640,33	
9. Sonstige Aufwendungen		-1.038.037,90	
davon Kosten der externen Bewerter	-223.384,28		
Summe der Aufwendungen			-12.385.044,48
III. Ordentlicher Nettoertrag			14.779.875,91

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			0,00
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			331.073,10
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			15.110.949,01
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.568.052,32	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-12.176.909,82	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			-4.608.857,50
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			10.502.091,51

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. OKTOBER 2022 BIS 30. SEPTEMBER 2023

- Die "Zinsen aus Liquiditätsanlagen" betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland und Ausland.
- Die „Erträge aus Investmentanteilen“ (0,7 Mio. EUR) beinhalten im Fondsgeschäftsjahr erhaltene Ausschüttungen aus dem Zielfonds BayernInvest REAL I.S. 3-Fonds.
- Der "Abzug ausländischer Quellensteuer" -0,7 Mio. EUR resultiert aus der Immobiliengesellschaft REALISINVEST EUROPA BAR 65 S.A.
- Die „Sonstigen Erträge“ (3,3 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Zinserträge, davon 1,6 Mio. EUR aus Gesellschafterdarlehen.
- Die "Erträge aus Immobilien" (20,1 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.
- Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,7 Mio. EUR) entfallen auf die im Sondervermögen gehaltenen Gesellschaften.
- Bei den in den "Bewirtschaftungskosten" ausgewiesenen "Betriebskosten" (0,8 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.
- Die „Instandhaltungskosten“ (1,3 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Mer, ZAC des Portes de Chambord (0,8 Mio. EUR), Bremen, Eduard-Schopf-Allee 1 (0,4 Mio. EUR), Rotterdam, Wolgaweg 3-5, 17-21 (0,1 Mio. EUR) und Berlin, Friedrichstraße 188-189, Kronenstraße 60-63 (0,1 Mio. EUR).
- Die „Sonstigen Kosten“ (0,2 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR) und Maklerprovision (0,1 Mio. EUR).
- Die „Erbbauzinsen“ (0,9 Mio. EUR) entfallen auf die Objekte Rotterdam, Wolgaweg 3-5, 17-21 (0,8 Mio. EUR) und Amsterdam, Moermanskkade 300 (0,1 Mio. EUR).
- Die „Inländischen Steuern“ (0,2 Mio. EUR) entfallen auf Körperschaftsteuer.
- Die "Zinsen aus Kreditaufnahmen" enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.
- Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Sonstige Verwaltungskosten (0,5 Mio. EUR), Gutachterkosten (0,2 Mio. EUR), Sonstige Kosten (0,2 Mio. EUR) sowie Kosten für Steuerberatung (0,1 Mio. EUR).
- Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als "Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich" in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2023

AUSSCHÜTTUNG

Der REALISINVEST EUROPA hat sein viertes Geschäftsjahr zum 30.09.2023 plangemäß beendet. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr wird am 29.03.2024 in Höhe von 0,58 EUR pro Anteil stattfinden.

	Insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	15.331.545,32	0,58
1. Vortrag aus dem Vorjahr	220.596,31	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	15.110.949,01	0,58
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	107.766,65	0,00
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	107.766,65	0,00
III. Gesamtausschüttung	15.223.778,67	0,58
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	15.223.778,67	0,58
a) Barausschüttung	15.223.778,67	0,58
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 26.247.894 Stück.

6. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 01. OKTOBER 2022 BIS 30. SEPTEMBER 2023

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		634.102.222,47
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-13.364.191,50
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-12.668.114,30	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-696.077,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		49.162.673,49
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	86.435.629,23	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-37.272.955,74	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-331.073,10
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.446.215,27
davon bei Immobilien	-2.307.190,75	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-139.024,52	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		10.502.091,51
davon nicht realisierte Gewinne	7.568.052,32	
davon nicht realisierte Verluste	-12.176.909,82	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		677.625.507,60

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 01. OKTOBER 2022 BIS 30. SEPTEMBER 2023

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Investmentanteile sowie die Wertveränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr.



ANHANG

Anhang zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019 / 2088 (OffVO)

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020 / 852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
REALISINVEST EUROPA
("Sondervermögen")

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299005QFKPT3QAEVH08

ÖKOLOGISCHE UND / ODER SOZIALE MERKMALE

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___ %

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___ %

Es wurden damit **ökologische / soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 50,3 % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden **damit ökologische / soziale Merkmale** beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllt?

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachhaltige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Darüber hinaus werden in einem gewissen Umfang auch nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung sowie mit einem ökologischen Ziel im Sinne der SFDR angestrebt.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**Gesellschaft**“) für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Im Berichtszeitraum wurde die vorgenannte Quote erfüllt. Weitere Informationen hierzu sind im nachfolgenden Abschnitt zu finden.

Ökologische Merkmale:

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die folgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen
- Schutz von Wasser und Boden
- Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling

Für die Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

- Das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ gilt für neu zu erwerbende bzw. im Bestand gehaltene Immobilien grundsätzlich als erfüllt, wenn die Treibhausgasemissionen der Immobilie gemessen in kg CO₂e / m² / Jahr in Einklang stehen mit dem jeweiligen landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 °C Ziel). Dies bedeutet, dass die Immobilie keine Emissionen verursachen darf, die den Zielwert übersteigen, der von dem (nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren) 1,5 °C CRREM-Zielpfad vorgegeben wird. Die im 1,5 °C-Dekarbonisierungs-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten THG-Emissionswerten der Immobilien abgeglichen.

Eine Immobilie, die den 1,5 °C-Dekarbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase

überschreitet, kann dennoch das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfüllen und wird in der 60%-Quote berücksichtigt, wenn für sie ein „manage-to-green“-Ansatz verfolgt wird. Das heißt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie innerhalb von drei Jahren, beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 °C Ziel) gebracht werden können. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Sofern für die Ermittlung der THG-Emissionswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, da beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht verlangt werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z.B. Daten aus Energieverbrauchsausweisen oder Energiebedarfsausweisen, Schätzwerte oder geeignete Vergleichswerte). Im Falle von Nutzungen, die durch CRREM nicht abgebildet werden sowie bei nutzerseitigen atypischen Energieverbräuchen und daraus resultierenden THG-Emissionen, die nicht durch die Immobilie, sondern den spezifischen Geschäftsbetrieb des Nutzers bedingt werden (z.B. bei Betrieb von Server-Farmen auf Büroflächen oder von professionellen Backöfen in Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen, Fitnessstudio, Schwimmbäder), wird die Gesellschaft die Verbräuche mit angemessenen Methoden (z.B. durch die Erstellung bzw. Nutzung von Energiebedarfsausweisen, die Untersuchung der Verbräuche im Rahmen von Energieaudits) normalisieren, so dass eine sachgerechte Bewertung der Immobilie in Bezug auf die Klimapfad-Ziele möglich wird.

b) Für das ökologische Merkmal „Schutz von Wasser und Boden“ werden als Nachhaltigkeitsindikatoren das Wassermanagement sowie die Bodennutzung und Ökologie betrachtet.

(i) Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators Wassermanagement wird der Trinkwasserverbrauch auf Gebäude- und Mieterebene zur Erkennung und Vermeidung eines erhöhten Wasserverbrauchs und von Leckagen überwacht.

(ii) Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Bodennutzung und Ökologie wird die Minimierung der Auswirkungen auf die bestehende Standortökologie und deren Verbesserung, Analyse der Oberflächenversiegelung sowie der begrünten Fassaden und Dächer, Schutz von historischen Bestandsgebäuden, Grundstücksauswahl untersucht und bewertet.

c) Im Rahmen des ökologischen Merkmals „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ werden die Materialien und die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Abfallwirtschaft als Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet.

(i) Unter dem Kriterium „Materialien und Drittverwendungsfähigkeit“ werden der Schutz der Mieter und Umwelt durch die Ermittlung von gesundheitsschädlichen Altlasten und Schadstoffen sowie Möglichkeiten der flexiblen Nutzung von Mietflächen und Drittverwendungsfähigkeit von Gebäuden zur Vermeidung von Neubauten verstanden.

(ii) Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfallwirtschaft“ umfasst die Messung des Abfallverbrauchs sowie die Abfalltrennung bzw. Recyclingmöglichkeiten.

Die ökologischen Merkmale werden mittels eines Scorings bewertet. Das Scoring beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend erfüllt, wenn für diese Immobilie mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes ökologische Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien ergeben. Im Anschluss werden dann die ökologischen Merkmale durch den von der Gesellschaft festgelegten Prozentsatz entsprechend gewichtet, sodass sich eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring ergibt, die auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet wird.

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Auf Fondsebene haben 100% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt.¹ Die definierte Mindestgrenze liegt bei 60% und wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

Der Erfüllungsgrad der beworbenen ökologischen Merkmale wurde anhand des Scorings für jede Investition wie folgt ermittelt:

INVESTITIONEN	SEKTOR	REAL I.S. SCORING (IN PUNKTEN)	ERFÜLLUNGSGRAD (100% = 5 PUNKTE)
Kontorhaus, Berlin, Deutschland	Immobilien	4,4	88%
Weser Eins, Bremen, Deutschland	Immobilien	4,4	88%
Le Virage, Marseille, Frankreich	Immobilien	4,1	82%
LogChain, Rotterdam, Niederlande	Immobilien	4,6	92%
Chambord Logistics, Park, Mer, Frankreich	Immobilien	4,1	82%
BAR 65, Brüssel, Belgien	Immobilien	4,6	92%
Piazza Center, Gorinchem, Niederlande	Immobilien	3,4	68%
Factory, Lyon, Frankreich	Immobilien	4,5	90%
Oatlands, Stillorgan, Irland	Immobilien	4,4	88%
TownTown, Wien, Österreich	Immobilien	3,9	78%
Moermanskade, Amsterdam, Niederlande	Immobilien	4,5	90%

¹ exkl. Projektentwicklungen

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Der Erfüllungsgrad der beworbenen ökologischen Merkmale wurde für das vorangegangene Geschäftsjahr 2021/2022 anhand des Scorings für jede Investition wie folgt ermittelt:

INVESTITIONEN	REAL I.S. SCORING (IN PUNKTEN) 21/22 – 22/23 – VERÄNDERUNG	ERFÜLLUNGSGRAD (100% = 5 PUNKTE) 21/22 – 22/23 – VERÄNDERUNG
Kontorhaus, Berlin, Deutschland	3,1 – 4,4 - +1,3	62% – 88% - +26%
Weser Eins, Bremen, Deutschland	3,9 – 4,4 - +0,5	78% – 88% - +10%
Le Virage, Marseille, Frankreich	3,6 – 4,1 - +0,5	72% – 82% - +10%
LogChain, Rotterdam, Niederlande	4,4 – 4,6 - +0,2	88% – 92% - +4%
Chambord Logistics, Park, Mer, Frankreich	3,7 – 4,1 - +0,4	74% – 82% - +8%
BAR 65, Brüssel, Belgien	3,8 – 4,6 - +0,8	76% – 92% - +16%
Piazza Center, Gorinchem, Niederlande	3,4 – 3,4 - 0	68% – 68% - 0%
TownTown, Wien, Österreich	4 – 3,9 - -0,1	80% – 78% - -2%
Moermanskade, Amsterdam, Niederlande	4,3 – 4,5 - +0,2	86% – 90% - +4%

Die Immobilien Factory in Lyon, Frankreich und Oatlands in Stillorgan, Irland wurden erst im Geschäftsjahr 2022/2023 angekauft. Für diese Immobilien liegen daher keine Werte für das Geschäftsjahr 2021/2022 des Sondervermögens vor.

Zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2021/2022 lag ein Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen von 76,51% vor. Zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2022/2023 lag dieser Anteil bei 50,3% (im Sinne der Taxonomie-Verordnung), bzw. 50,7% (im Sinne vom Art. 2 Nr. 17 SFDR) und 100% (ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR) (vgl. nachfolgenden Abschnitt „wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen“ dieses Anhangs).

Der Jahresbericht des Sondervermögens inklusive der vorstehenden Kennzahlen für die Erfüllung der ökologischen Merkmale für das Geschäftsjahr 2021/2022 wurde von einem Wirtschaftsprüfer überprüft.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Das Sondervermögen strebt folgende ökologisch nachhaltigen Zielsetzungen an, welche zum Berichtsstichtag – wie nachfolgend beschrieben – erfüllt worden sind:

1. Mindestens 10% des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung** erfüllen.

Mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung sollen im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt werden. Auf Fondsebene haben zum Berichtsstichtag 50,3% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens durch Einhaltung der technischen Bewertungskriterien gemäß der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zur Erfüllung des Umweltziel „Klimaschutz“ beigetragen. Die definierte Mindestgrenze von 10% wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

2. Mindestens 30% des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR** erfüllen.

Beim Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ prüft die Gesellschaft, ob die jeweilige Immobilie auf oder unter dem jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 Grad) gemäß CRREM liegt. Auf Fondsebene haben 50,7% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens zur Erfüllung des Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ beigetragen. Die definierte Mindestgrenze von 30% und wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

Bei den **wichtigsten nachhaltigen Auswirkungen** handelt es sich um die **bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.**

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass die beiden vorstehenden nachhaltigen Ziele voneinander unabhängig betrachtet werden, d.h. die Gesellschaft prüft für alle für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände, ob diese zum Berichtsstichtag die Voraussetzungen für eines oder beide der vorstehenden nachhaltigen Ziele erreicht haben. Erfüllt ein Vermögensgegenstand bspw. die Anforderungen an beide nachhaltige Ziele, wird dieser auf beide vorstehend ausgewiesenen Quoten angerechnet.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologische oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Im Berichtszeitraum hat keine nachhaltige Investition ein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt (sog. Do no significant harm, „DNSH-Prinzip“). Die Gesellschaft stellt die Einhaltung des DNSH-Prinzips insbesondere durch Berücksichtigung der folgenden Grundsätze sicher:

- a) Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, werden die in der Taxonomie-Verordnung genannten, weiteren Umweltziele nach Maßgabe der Vorgaben der technischen Bewertungskriterien nicht erheblich beeinträchtigen. Hierbei berücksichtigt die Gesellschaft die in den technischen Bewertungskriterien niedergelegten Anforderungen zur Einhaltung des DNSH-Prinzips nach der Taxonomie-Verordnung. Die dort festgesetzten Voraussetzungen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.
- b) Sämtliche Investitionen, welche einen Beitrag zur Erreichung eines der mit der Anlagestrategie des Sondervermögens angestrebten ökologisch nachhaltigen Ziele leisten, erfüllen weiter die nachfolgenden Anforderungen:

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft hat für Investitionen des Sondervermögens die nachteiligen Auswirkungen auf die Indikatoren „fossile Brennstoffe“, „Energieineffizienz“, „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“ berücksichtigt. Zum Berichtsstichtag wurden die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Schwellenwerte bei den in diesem Anhang ausgewiesenen nachhaltigen Investitionen nicht überschritten. Zur Einstufung einer Investition als nachhaltige Investition dürfen nach der Anlagestrategie des Sondervermögens folgende Schwellenwerte in Bezug auf die vorgenannten Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht überschritten werden.

- **Fossile Brennstoffe:** Die jeweilige Immobilie darf nicht aktiv am Abbau, Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf), Transport oder Produktion von fossilen Brennstoffen beteiligt sein.

Zum Berichtsstichtag wurde nicht in Immobilien investiert, die aktiv am Abbau, Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf), Transport oder Produktion von fossilen Brennstoffen beteiligt sind. Dieses Kriterium ist demnach erfüllt.

- **Energieineffizienz:** Eine Immobilie, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurde, darf keinen Energieausweis von C oder schlechter haben. Eine Immobilie, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurde, muss den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen.

Auch diese Voraussetzungen sind zum Berichtsstichtag erfüllt.

- **Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen):** Der Wert für die THG-Emissionen darf insgesamt den Vergleichswert des Referenzportfolios um nicht mehr als 10% übersteigen. Für nähere Informationen zu den aktuellen THG-Emissionswerten des Referenzportfolios wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs verwiesen.

Der Vergleichswert (110% des Referenzwertes auf Basis des Referenzportfolios) wurde unterschritten, sodass die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist.

- **Energieverbrauch:** Der Energieverbrauch darf den Vergleichswert des Referenzportfolios um nicht mehr als 10% übersteigen. Für näherer Informationen zu den aktuellen THG-Emissionswertes des Referenzportfolios wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs verwiesen

Der Vergleichswert (110% des Referenzwertes auf Basis des Referenzportfolios) wurde unterschritten, sodass die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Gesellschaft ist Unterzeichner des UN Global Compact und beachtet diesen bei allen Investitionen für das Sondervermögen. Der UN Global Compact und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte basieren auf ähnlichen Grundsätzen. Die Gesellschaft bekennt sich dabei zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung, zur Achtung und Förderung fundamentaler Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zur Korruptionsbekämpfung und zur Förderung nachhaltiger Entwicklung. Darüber hinaus setzt die Gesellschaft die Einhaltung der vorgenannten ESG-Grundsätze von den wesentlichen im Zusammenhang mit den Immobilien tätigen Dienstleistern (z. B. Property Manager) in Form von vertraglich verbindlichen Nachhaltigkeitsvereinbarungen voraus. Sollte die Gesellschaft Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der vorbezeichneten Grundsätze durch externe Dienstleister haben, prüft die Gesellschaft die Einhaltung näher und ergreift im Falle einer Nichteinhaltung entsprechende Maßnahmen, damit diese Grundsätze künftig eingehalten werden (z.B. Aufforderung des Dienstleisters zur Einhaltung, bei fortlaufender Nichteinhaltung im Einzelfall auch Beendigung der Geschäftsbeziehung). Derartige Anhaltspunkte lagen im Berichtszeitraum jedoch nicht vor.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“)). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen:

- **fossile Brennstoffe**
- **Energieineffizienz**
- **Treibhausgasemissionen („THG-Emissionen“)**
- **Energieverbrauch**

Die folgenden nachteiligen Auswirkungen wurden in Bezug auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren für den Zeitraum 01.10.2022 bis 30.09.2023 (= Geschäftsjahresende) gemessen.

PAI	01.10.2022 - 30.09.2023
Fossile Brennstoffe	0%
Energieineffiziente Gebäude	39,7%
THG-Emissionen*	
• Scope – 1 THG-Emissionen	Scope 1: 3,24 kgCO ₂ e/m ²
• Scope – 2 THG-Emissionen	Scope 2: 20,23 kgCO ₂ e/m ²
• Scope – 3 THG-Emissionen	Scope 3: 0,64 kgCO ₂ e/m ²
Energieverbrauch**	109,3 kWh/m ²

* Hinweis zu den Scope – 3 THG-Emissionen:
Abweichend zu den THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 2, für welche die THG-Emissionen für den Zeitraum 01.10.2022 bis 30.09.2023 ermittelt wurden, wurden die Scope 3 THG-Emissionen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.09.2023, also nicht für das gesamte Geschäftsjahr, ermittelt.

** Hinweis zur Datenquelle für den Indikator Energieverbrauch:
Die Quelle der Daten ist grundsätzlich der realen Energieverbrauch der einzelnen Immobilien. Bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% der Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen werden die Echt Daten durch Extrapolation ergänzt. Bei Immobilien unter diesem Schwellenwert werden Benchmark-Daten verwendet, basierend auf dem durchschnittlichen Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des von der Gesellschaft zur Messung und Erhebung der PAI beauftragten Data Intelligence Dienstleisters (abhängig der Nutzungsart und des Landes, in welchem die jeweilige Immobilie belegen ist).

Bewertung des Indikators Fossile Brennstoffe:

Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio des Sondervermögens, der aktiv in den Abbau, der Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert ist.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens dürfen maximal 5 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen gehaltenen und verwalteten Immobilien an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sein. Die Einhaltung des vorgenannten Schwellenwertes wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht.

Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt, da keine Investitionen in solche Immobilien getätigt wurden, der Anteil also bei 0% lag.

Bewertung des Indikators Energieineffiziente Gebäude:

Eine Immobilie gilt als energieineffizient, wenn diese vor dem 31.12.2020 errichtet wurde und einen Energieausweis von C oder schlechter hat. Immobilien, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, gelten als energieineffizient, wenn sie nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil aus dem Verkehrswert von Immobilien mit einem Energieausweis von C oder schlechter bzw. dem Verkehrswert von Immobilien, welche nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen, geteilt durch den Verkehrswert aller Immobilien. Sofern in einem Investitionsland des Sondervermögens ein von den technischen Regulierungsstandards der SFDR abweichendes Rating zu den Energieausweisen und/oder das Kriterium des Niedrigstenergiegebäudes gemäß den jeweiligen nationalen Vorgaben abweichend umgesetzt ist, wird die jeweilige Immobilie auf Basis vergleichbarer national geltender Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.

Energieineffiziente Immobilien, die auch nicht durch einen „manage-to-green“ Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, als energieeffizient eingestuft werden können, dürfen innerhalb des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens eine Quote von maximal 40% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ausmachen (Ausschlusskriterium). Für einen „manage-to-green“-Ansatz wird eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend berücksichtigt wird und deren Umsetzung jährlich überprüft wird.

Die vorgenannte Anforderung für diesen Indikator wurde im Berichtszeitraum erfüllt, da der Anteil energieineffizienter Immobilien bei 39,7% lag.

THG-Emissionen

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens die THG-Emissionen und unterteilt diese in

- Scope 1: Emissionen aus Quellen, die direkt durch die Verbrennung in den eigenen Anlagen einer Immobilie erzeugt werden (z.B. durch den Einsatz von Erdgas, Heizöl oder Pellets),
- Scope 2: Emissionen, die indirekt aus der Nutzung von eingekaufter Energie erzeugt werden (z.B. Stromverbrauch der Allgemeinflächen einer Immobilie, Fernwärme), und
- Scope 3: Emissionen, die aus anderen indirekten Emissionen resultieren (z.B. aus dem Stromverbrauch von Mietflächen).

Für die Überwachung der THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 vergleicht die Gesellschaft die durchschnittlichen THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 der Fondsimmobilen mit den intern ermittelten Vergleichswerten, die auf Basis eines Referenzportfolios der Gesellschaft ermittelt wurde. Ziel ist es, dass THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 max. 10% höher als die Referenzwerte des Referenzportfolios der Gesellschaft sind. Die Referenzwerte des Referenzportfolios der Gesellschaft betragen derzeit

- Scope 1: 8,8 kgCO₂e/m²
- Scope 2: 14,9 kgCO₂e/m²
- Scope 3: 20,8 kgCO₂e/m²

Abweichend zu den THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 2 wurde der Referenzwert für die THG-Scope 3 Emissionen erstmals für das Kalenderjahr 2023 ermittelt.

Die vorgenannte Anforderung für die THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 3 wurden im Berichtszeitraum erfüllt. Die THG-Emissionen gemäß Scope 2 überschreiten den jeweiligen Referenzwert um 35% und damit um mehr als 10%. Für die Immobilien wurden im Jahr 2022 Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, und somit zur Verringerung der THG-Emissionen beinhalten.

Bewertung des Indikators Energieverbrauch:

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Jahresenergieverbrauch in kWh/m² Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird die in einem Investitionsland des Sondervermögens genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche in Deutschland).

Für die Überwachung des Energieverbrauchs vergleicht die Gesellschaft den durchschnittlichen Energieverbrauch der Fondsimmobilen mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Referenzportfolios der Gesellschaft ermittelt wurde. Ziel ist es, dass der Energieverbrauch max. 10% höher als der Referenzwert des Referenzportfolios der Gesellschaft ist. Der Referenzwert des Referenzportfolios der Gesellschaft beträgt derzeit 127,7 kWh/m².

Die vorgenannte Anforderung für diesen Indikator wurde im Berichtszeitraum erfüllt.

Der Energieverbrauch der Immobilien wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht. Für die Immobilien wurden im Jahr 2022 Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs beinhalten (zum Beispiel energetische Optimierungsmaßnahmen wie die Reduzierung der Raumlufttemperatur und Optimierung der Heizungsregelung, LED-Beleuchtung) und die Nutzung erneuerbarer Energien (zum Beispiel die Installation von Photovoltaik-Anlagen).



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel: 01.10.2022 bis 30.09.2023

Der Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen wurde auf Basis der Verkehrswerte exkl. Projektentwicklungen der Einzelimmobilien im Verhältnis zu den Verkehrswerten¹ aller Fondsimmobilien berechnet. Hierbei wurde der Durchschnittswert vieren Stichtagen im Geschäftsjahr herangezogen. Die Verkehrswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

GRÖSSTE INVESTITIONEN	SEKTOR	IN % DER VERKEHRSWERTE ¹	LAND
Kontorhaus, Berlin	Immobilien	13,51%	Deutschland
Weser Eins, Bremen	Immobilien	10,51%	Deutschland
Le Virage, Marseille	Immobilien	8,98%	Niederlande
LogChain, Rotterdam	Immobilien	8,83%	Frankreich
Chambord Logistics Park, Mer	Immobilien	7,33%	Frankreich
BAR 65, Brüssel	Immobilien	6,67%	Belgien
Piazza Center, Gorinchem	Immobilien	6,43%	Niederlande
Factory, Lyon	Immobilien	6,21%	Frankreich
Oatlands, Stillorgan	Immobilien	4,68%	Irland
TownTown, Wien	Immobilien	3,26%	Österreich
Moermanskkade, Amsterdam	Immobilien	2,92%	Niederlande

¹ exkl. Projektentwicklungen aber Berücksichtigung der Liquiden Mittel.



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen und/oder die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen erfüllen. Zum Stichtag dieses Berichts betrug der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen 50,3% (im Sinne der Taxonomie-Verordnung), bzw. 50,7% (im Sinne vom Art. 2 Nr. 17 SFDR) und 100% (im Sinne der Erfüllung von ökologischen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR).

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Zum Berichtsstichtag wurden 100% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt haben (#1 ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt. Dabei wurden 50,3% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen (#1A Nachhaltig – Taxonomiekonform). Weiter wurden 50,7% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem ökologischen Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR genügen (#1A Nachhaltig – Andere ökologische). Sofern Immobilien die Voraussetzungen für beide nachhaltigen Investitionsziele erfüllen, können Sie auf beide Quoten angerechnet werden. Demnach wurden zum Berichtsstichtag 45,6% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche unter „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ gemäß der nachfolgenden Grafik fallen.

Zum Berichtsstichtag wurden 0% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben (#2 Andere Investitionen).

Weiter wurden 22,69% des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten (#2 Andere Investitionen).

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Bei dem Sondervermögen liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesem Sektor getätigt.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Im Berichtszeitraum waren 50,3% der nachhaltigen Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ mit der EU-Taxonomie konform.

Hinsichtlich weiterer Informationen zur Einhaltung der Anforderungen nach der EU-Taxonomie wird auf die vorstehenden Abschnitte „Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologische oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“ dieses Anhangs verwiesen.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert¹?

Ja:

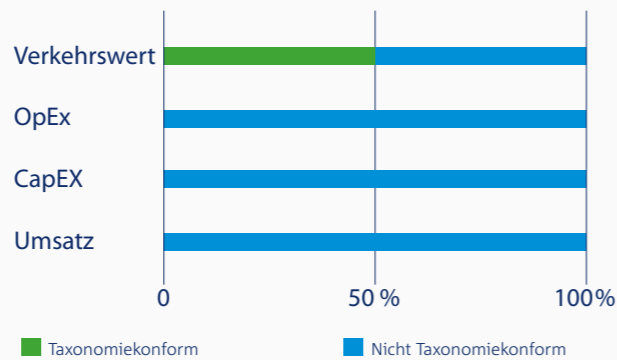
In fossiles Gas In Kernenergie

Nein

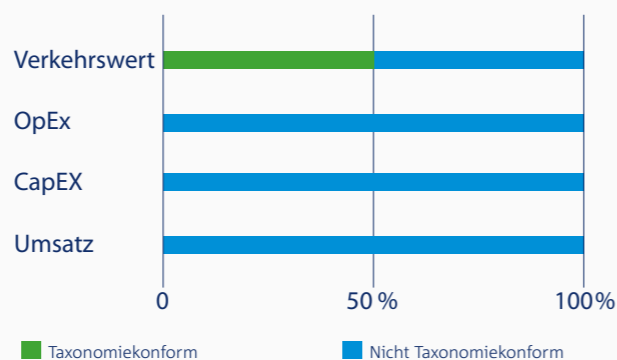
¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxoniekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen¹ gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen²



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen²



Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

¹ Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

² Diese Grafik gibt 100% der Gesamtinvestitionen wieder.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0%.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Im vorangegangenen Geschäftsjahr lag der Anteil von Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, bei 0%. Der Anteil von Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen, lag zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2022/2023 bei 50,3%, sodass sich der Anteil derartiger Investitionen um den vorgenannten Prozentsatz verändert hat.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.

Im Berichtszeitraum waren 4,1% der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR konform, haben aber nicht die Voraussetzungen an Investitionen, welche mit der EU-Taxonomie konform sind, erfüllt.

Durch die Berücksichtigung des vorgenannten nachhaltigen Ziels wird die für die Umwelt und das Klima hochrelevante Reduktion von Treibhausgasemissionen betrachtet. Treibhausgasemissionen werden in der Taxonomie-Verordnung aber (bisher) allenfalls mittelbar berücksichtigt, sodass niedrigen Treibhausgasemissionen bzw. der Verringerung von Treibhausgasemissionen von Immobilien nur durch das nachhaltige Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ i.S.d. SFDR Rechnung getragen wird. Daher wird dieses nachhaltige Ziel zusätzlich zu dem Umweltziel Klimaschutz nach der Taxonomie-Verordnung betrachtet.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

0% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens wurden zum Berichtsstichtag in Immobilien investiert, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben (#2 Andere Investitionen). Diese Investitionen dienen den übrigen mit der Anlagestrategie des Sondervermögens verfolgten Anlagezielen.

Für diese Immobilien wurden die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgeschriebenen nachhaltigkeitsbezogenen Mindeststandards (Ausschlusskriterien für gewerbliche Mieter und Generalmieter, Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Vertragsverhältnissen sowie soziale Kriterien) berücksichtigt. Weiter wurden die PAI auch für diese Immobilieninvestitionen berücksichtigt. Hinsichtlich näherer Ausführungen zu den PAI für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens wird auf den entsprechenden Abschnitt in diesem Anhang verwiesen.

Weiter wurden 22,69% des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten (#2 Andere Investitionen).



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Berichtszeitraum wurden keine Maßnahmen ergriffen.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.



Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2023 beträgt folglich 0,00EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko potenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	25,81 EUR
Umlaufende Anteile	26.247.894

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 einmal jährlich 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. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, 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.
- 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.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,30
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,20
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen	1.038.037,90
Transaktionskosten in EUR	4.971.087,88

- Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.
- Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.
- Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.
- Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.
- Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.
- Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.
- Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen

Sonstige Erträge insgesamt	3.294.223,45 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.663.066,07 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die Real I.S. AG beschäftigte 2022 im Durchschnitt 240 Mitarbeiter/innen inkl. 3 Vorstände. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 30.089. Davon entfielen 85 Prozent auf fixe Vergütungsbestandteile. Der Anteil der variablen Vergütungskomponenten an den gesamten Personalaufwendungen liegt somit bei 15 Prozent.

Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

4.061 TEUR der gesamten Personalaufwendungen einschließlich Sozialabgaben entfielen auf Risk Taker (Führungskräfte gem. VI Ziffer 19 der ESMA, European Securities and Markets Authority).

Qualitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB

Das von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement etablierte Vergütungssystem setzt auf einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem auf und fördert dieses, indem Anreize zur Eingehung von Risiken, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der von ihr verwalteten AIF vereinbar sind, ausgeschlossen werden.

Zielsetzung der Vergütungspolitik der Real I.S. war und ist die Ausrichtung am Geschäftsmodell, am nachhaltigen Erfolg und an der Risikostruktur der Gesellschaft. Integraler Bestandteil der Vergütungssystematik sind eine faire Entlohnung, die Stärkung der Leistungsorientierung, die Mitarbeitermotivation und -bindung sowie eine angemessene Beteiligung der Mitarbeiter/innen am Unternehmenserfolg.

- Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter/innen setzt sich aus einem Jahresfestgehalt, einer zusätzlichen variablen Vergütung und weiteren Nebenleistungen (sogenannten Benefits) zusammen.
- Insgesamt orientiert sich die Vergütungspolitik der Real I.S. dabei an folgenden Grundsätzen:
- Das Vergütungssystem ist als Unternehmenssteuerungsinstrument auf die Erreichung der in den Strategien der Gesellschaft niedergelegten Ziele ausgerichtet.
- Das Vergütungssystem ist darauf angelegt, Anreize für die Mitarbeiter/innen zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risiken zu vermeiden.
- Die Ausgestaltung der vertraglichen Vergütung begründet ein angemessenes Verhältnis zwischen fester und variabler Vergütung, wobei die Festvergütung so bemessen ist, dass auf die Zahlung einer variablen Vergütung verzichtet werden kann.
- Die Gewährung einer garantierten variablen Vergütung ist ausgeschlossen.
- Eine Auszahlung der variablen Vergütung findet dann nicht statt, wenn dies für die Finanzlage der Gesellschaften untragbar ist.

Unter Berücksichtigung des mit der AIFM-Richtlinie eingeführten Proportionalitätsgrundsatzes konnte im Hinblick auf das für die Gesellschaft festgestellte Risikoprofil und die sonstigen Merkmale eine verhältnismäßige Umsetzung der Vergütungsgrundsätze stattfinden.

Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB & Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum:

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und Besonderen Anlagebedingungen (BAB) u. a. mit der Einführung einer Mindestquote für nachhaltige Investitionen geändert. Die Änderungen sind mit Wirkung zum 25.06.2023 in Kraft getreten. Nachstehend erfolgt eine Erläuterung der Gründe der wesentlichen Änderungen im Einzelnen:

- Anteile an dem Sondervermögen können grundsätzlich auch in Form von elektronischen Anteilscheinen gegeben werden. In § 11 Abs. 4 der AAB wird nun ergänzt, dass die Gesellschaft einen elektronischen Anteilschein durch einen inhaltsgleichen mittels Urkunde begebenen Anteilschein auch ohne Zustimmung des Berechtigten ersetzen kann. Damit wird der Gesellschaft die Möglichkeit eingeräumt, die Ausgabe von elektronischen Anteilscheinen wieder zu beenden, sofern sich zum Beispiel durch die neue Verwahrart zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbare Risiken ergeben sollten oder es sich herausstellen sollte, dass die Verwahrart keinen ausreichenden Anklang im Markt findet und daher die Kosten nicht im angemessenen Verhältnis zur Anzahl der ausgegebenen elektronischen Anteilscheine stehen.
- Vor dem Hintergrund der Einführung einer Mindestquote für nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-

Verordnung“) werden die Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen des Immobilien-Sondervermögens in § 1 Abs. 7 der BAB dahingehend erweitert, dass das Sondervermögen nunmehr auch fortlaufend mindestens 10% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert wird, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) erfüllen. Weiter werden dabei mindestens 30% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung mit einem ökologischen Ziel im Sinne der Offenlegungs-Verordnung genügen. Weitere Erläuterungen zur allgemeinen Vorgehensweise finden sich im Verkaufsprospekt.

Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten: 0,00%

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Real I.S. verfügt über ein Risikomanagementsystem, das alle wesentlichen Risiken, die die Gesellschaft bzw. die Real I.S. Gruppe betreffen, identifiziert, quantifiziert, steuert und überwacht. Im Hinblick auf die überwachten Risiken werden regelmäßig Maßnahmen erörtert, die geeignet sind, eingegangene Risiken abzumindern oder gar zu vermeiden. Die Gesellschaft verfügt über Verfahren, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des AIF mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des AIF deckt. Darüber hinaus übernimmt die Real I.S. eine Überwachungsfunktion im Risikomanagementprozess. Die Real I.S. führt unter Berücksichtigung normaler als auch außergewöhnlicher Liquiditätsbedingungen für den AIF regelmäßig Stresstests durch. Diese:

- werden auf Basis quantitativer und qualitativer Informationen durchgeführt;
- simulieren mangelnde Liquidität im Fonds sowie typische Rücknahmeforderungen;
- decken mikro- und makroökonomische Marktrisiken und deren Auswirkungen ab;
- tragen Bewertungssensitivitäten Rechnung;
- werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und unter Berücksichtigung der Rücknahmebedingungen des AIF mindestens jährlich (bei offenen Publikumsfonds, monatlich) durchgeführt.

Der Stresstest und das Stresstestreporting werden seitens der Abteilung Risikomanagement durchgeführt und im Risikoquartalsbericht dokumentiert und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse der Risikobewertung werden dem Vorstand der Real I.S. und den betroffenen Bereichen schriftlich in aussagekräftigen Berichten übermittelt.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	500,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	110,41 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	110,41 %

Angaben zur Vergütung von Investmentanteilen

Investmentanteil	Verwaltungsvergütungssatz
BayernInvest REAL I.S. 3-Fonds	0,15 % p.a.

München, den 25. Januar 2024

Real I.S. AG

Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Vorstand

Dr. Christine Bernhofer **Bernd Lönner**

Wohnanlage Oatlands Manor
im Bezirk Greater Dublin



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Real I.S. AG,
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement,
München

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens REALISINVEST EUROPA – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2021 bis zum 30. September 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung der Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung

des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil, noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht

aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 25. Januar 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer Kopp, Wirtschaftsprüfer

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

RENDITEKENNZAHLEN

(in %)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
I. Immobilien								
Bruttoertrag	4,8 %	4,2 %	4,2 %	4,0 %	5,0 %	1,6 %	5,5 %	6,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-0,3 %	0,0 %	-0,4 %	-0,5 %	-0,7 %	-0,2 %	-1,6 %
Nettoertrag	4,2 %	4,0 %	4,2 %	3,7 %	4,5 %	0,9 %	5,4 %	4,6 %
Wertänderungen	-1,2 %	0,1 %	-4,2 %	-3,9 %	0,3 %	3,3 %	-0,3 %	1,2 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	-0,1 %	-0,5 %	-0,1 %	-0,4 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-1,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,5 %	3,9 %	-0,4 %	-0,4 %	4,4 %	4,2 %	4,9 %	4,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,3 %	4,7 %	-2,4 %	-0,8 %	4,5 %	4,2 %	5,0 %	4,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,3 %	4,7 %	-2,4 %	-0,8 %	4,5 %	4,2 %	5,0 %	4,5 %
II. Liquidität	2,3 %							
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	2,2 %							
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,2 %							

KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
Direkt gehaltene Immobilien	433.406,9	0,0	0,0	187.434,2	158.860,4	0,0	0,0	87.112,3
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	166.917,6	24.550,8	51.357,7	0,0	0,0	13.429,3	29.550,0	48.029,8
Immobilien insgesamt	600.324,5	24.550,8	51.357,7	187.434,2	158.860,4	13.429,3	29.550,0	135.142,1
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	166.892,8							
Kreditvolumen	-135.648,8	-5.750,0	-12.900,0	-46.500,0	-30.000,0	0,0	-7.400,0	-33.098,8
Fondsvolumen (netto)	662.780,8							

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	641.635,2	24.575,0	50.250,0	182.850,0	169.635,0	35.255,0	42.155,0	136.915,2
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	29.012,0	988,7	1.973,6	6.952,8	7.549,8	1.738,6	1.469,6	8.339,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	5.032,8	75,0	0,0	0,0	1.940,0	564,7	0,0	2.453,1
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-8.750,0	0,0	-1.895,0	-5.900,0	-955,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-3.295,4	-49,1	-237,6	-1.445,2	-537,9	-120,8	-77,7	-827,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-3.717,2	75,0	-1.895,0	-5.900,0	985,0	564,7	0,0	2.453,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3.295,4	-49,1	-237,6	-1.445,2	-537,9	-120,8	-77,7	-827,0



Vermietungsinformationen

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
Jahresmietertrag Büro	52,5	99,1	89,7	79,0	63,1	0,0	0,0	17,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	14,9	0,0	0,0	12,9	2,6	0,0	0,0	35,6
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	19,9	0,0	1,1	1,1	30,6	0,0	0,0	38,2
Jahresmietertrag Wohnen	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,6	0,0	9,2	6,0	3,8	0,0	0,0	1,2
Jahresmietertrag Andere	2,6	0,9	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	7,6

LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
Leerstand Büro	1,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	25,9	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,4	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,5	100,0	96,4	94,2	100,0	74,1	0,0	100,0

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	BE	DE	FR	IE	LU	NL
unbefristet	2,1	52,3	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	1,4	0,0	0,2	4,1	0,8	0,0	0,0	0,2
2024	15,2	0,0	21,7	2,7	4,6	100,0	0,0	21,5
2025	17,2	0,0	0,0	24,4	33,1	0,0	0,0	6,3
2026	9,4	0,0	0,0	9,5	20,1	0,0	0,0	4,9
2027	16,0	0,0	78,1	17,5	5,3	0,0	0,0	14,5
2028	16,9	0,0	0,0	6,7	36,0	0,0	0,0	17,3
2029	2,1	47,7	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,3
2030	0,7	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	2,0
2031	0,0	0,0	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	0,0	0,0
2033+	19,1	0,0	0,0	33,7	0,0	0,0	0,0	32,9

Steuerrechnung

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind². Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären³.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen⁴.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile⁵.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig

erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilli-

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend als Steuerinländer bezeichnet

³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,-Euro

⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei

gung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüg-

lich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare

ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt) Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt) Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen¹. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

KIRCHENSTEUER

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln¹.

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B.

¹ § 37 Abs. 2 AO

börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet.

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

GRUNDERWERBSTEUER

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

BESTEuerung IN ÖSTERREICH

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80%) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.160,- (bis 2022: EUR 2.000,-) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 24% (ab 2024 und Folgejahre: 23%). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.09.2023 endende Geschäftsjahr des REALISINVEST EUROPA betragen EUR 0,0159 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Stammkapital: 2,5 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital zum 31.12.2022: 44,56 Mio. EUR
Eingetragen beim Registergericht:
Amtsgericht München, HRB 132654

Vorstand

Jochen Schenk, München
Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG
Investments & Innovation

Bernd Lönner, Augsburg
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
der Real I.S. AG
Assets, Risk & Finance

Dr. Christine Bernhofer, München
Vorstand der Real I.S. AG
Investments & Fonds

Aufsichtsrat

Gero Bergmann, München
Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank

Bernd Mayer, München
Stellvertretender Vorsitzender
Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Bernd Fischer, Memmingen
Mitglied des Aufsichtsrats
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Schwaben-Bodensee

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Bilanziertes Eigenkapital zum 31.12.2022:
599,6 Mio. EUR

Wirtschaftsprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Friedenstraße 10
81671 München

Gesellschafter

Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts
(BayernLB), München (100%)

Externe Bewerter für Immobilien

EXTERNE ANKAUFSBEWERTER

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:

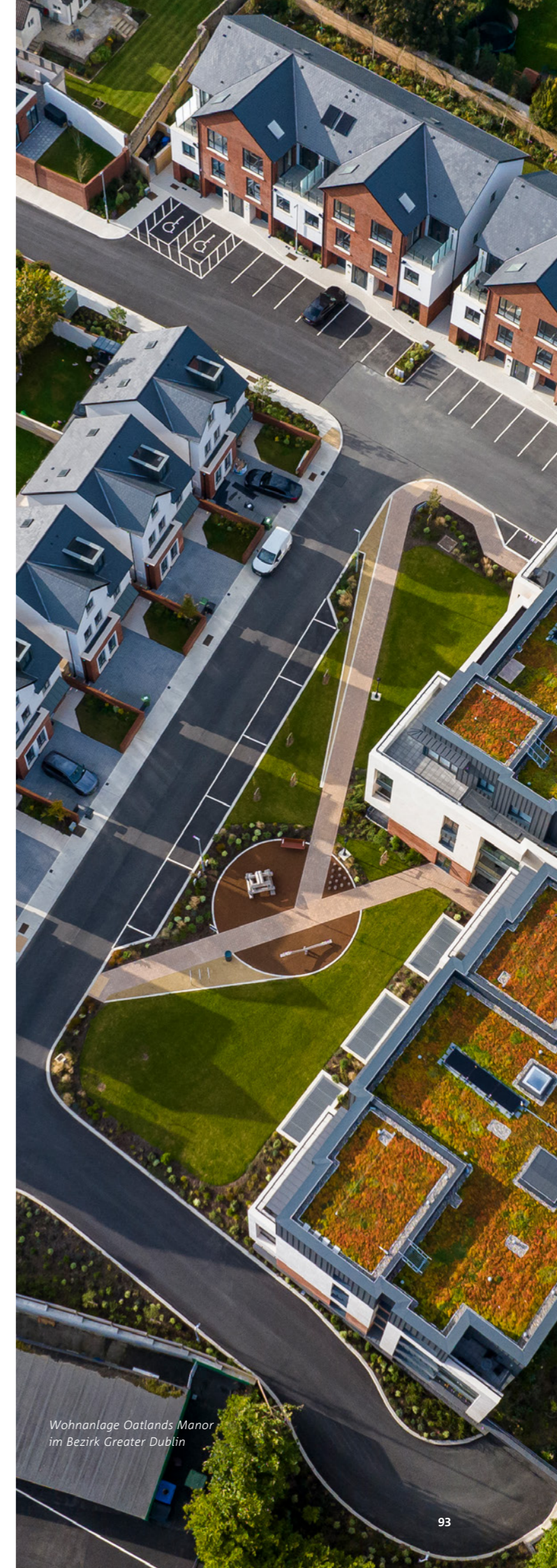
Frau Renate Grünwald – ö.b.u.v. Sachverständige,
Dipl.-Ingenieurin

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.)



Wohnanlage Oatlands Manor
im Bezirk Greater Dublin

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