

# Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, damit Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Der **REALISINVEST EUROPA** ist ein Immobilien-Sondervermögen (offener inländischer Publikums-AIF). Das Immobilien-Sondervermögen wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München (nachfolgend „Gesellschaft“), verwaltet.

WKN / ISIN: A2PE1X / DE000A2PE1X0

## Ziele und Anlagepolitik

**Anlageziel:** Als Anlageziel für das Sondervermögen 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 und unter Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen aufzubauen.

**Investitionsuniversum:** Der Fonds wird fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, die im Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Die Gesellschaft darf zudem bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens in Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (davon jeweils bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland und der Schweiz sowie jeweils bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Australien) investieren.

**ESG-Strategie:** Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale.

**Immobilienarten:** Die Investitionen können sowohl in Bestands- und Neubauimmobilien als auch in im Bau befindliche Immobilien sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Die Gesellschaft kann bestehende Immobilien mit Optimierungsbedarf erwerben und diese entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung und/oder Gebäudeumstrukturierung weiterentwickeln. Neben den Immobilien darf die Gesellschaft auch sog. Bewirtschaftungsgegenstände für Rechnung des Fonds erwerben.

**Nutzungsarten:** 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.

**Fremdkapital und Liquidität:** Der Fonds darf Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für den Fonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds aufnehmen. Bis zu 49 % des Fondsvermögens können in Liquiditätsanlagen, z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumenten, angelegt werden. Derivategeschäfte werden ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt, d. h., insbesondere um mögliche Verluste infolge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.

**Ausschüttungen:** Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anleger aus.

**Rücknahmeregelung:** Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteilscheine aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen oder wenn die im Fonds verfügbaren liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um Rücknahmeverlangen zu erfüllen und zugleich die ordnungsgemäß laufende Bewirtschaftung sicherzustellen.

**Empfehlung:** Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Eine ausführliche Beschreibung der vorstehenden Themen enthält der Verkaufsprospekt.

## Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

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

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

**Rücknahmepreisänderungsrisiko/Schwankung des Anteilswerts:** Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Der Anteilswert des Sondervermögens ist von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen u. a. 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.

**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 der Immobilie beeinflussen. Bei Projektentwicklungen können sich weitergehende Risiken (z. B. Fertigstellungsrisiko, Risiko von Baukostensteigerungen, Vermietungsrisiko) ergeben.

**Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften:** Werden Immobilien indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft erworben, können sich neben den Immobilienrisiken insbesondere Risiken aus der Gesellschaftsform, dem möglichen Ausfall eines Gesellschafters oder aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

**Währungsrisiken und Geschäfte mit Derivaten:** 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.

**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.

**Auslandsimmobilien:** Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben, zu berücksichtigen.

**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.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

## Kosten

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

|                    |  |
|--------------------|--|
| Ausgabeaufschlag   | 6% (derzeit 5,25%)                       |
| Rücknahmeaufschlag | Es wird kein Rücknahmeaufschlag erhoben. |

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

### Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Laufende Kosten | 1,072% |
|-----------------|--------|

### Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

|   |   |
|---|---|
| Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien | bis zu 1,5% des Ankaufs- bzw. Verkaufspreises |
| Gebühren bei Umbau von Immobilien           | bis zu 1,5% der Baukosten                     |
| Gebühren bei Projektentwicklungen           | bis zu 2,0% der Baukosten                     |

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren

Erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilswertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,0% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Existieren für das Sondervermögen weniger als fünf vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilswert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode.

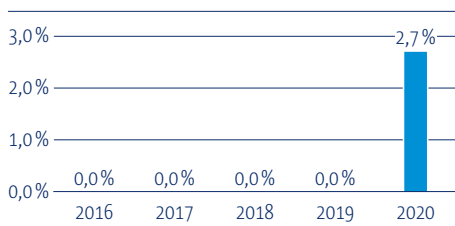
Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertrieber der Fondsanteile erfragen.

Die hier angegebene laufenden Kosten fielen im Rumpf-Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.09.2020 endete. Die laufenden Kosten beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“.

## Frühere Wertentwicklung



Der Fonds wurde am 11.11.2019 aufgelegt.

Die frühere Wertentwicklung der Kalenderjahre wurde in Euro berechnet.

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt.

**Die frühere Wertentwicklung ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.**

## Praktische Informationen

**Verwahrstelle:** Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main.

**Verkaufsunterlagen:** Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Internetseite [www.realisinvest.de](http://www.realisinvest.de).

**Vergütungspolitik der Gesellschaft:** Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind auf unserer Internetseite [www.realisinvest.de](http://www.realisinvest.de) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

**Besteuerung:** Der Fonds unterliegt den deutschen Steuergesetzen und insbesondere dem Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

**Rechtliche Informationen:** Die Gesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom **29.03.2021**.