

# BASISINFORMATIONSBLATT

## ZWECK

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## PRODUKT

**Produkt / PRIIP:** REALISINVEST EUROPA („Fonds“), ISIN: DE000A2PE1X0

**PRIIP-Hersteller:** Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München („Gesellschaft“)

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen. Er wird von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („wir“) verwaltet. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement gehört zur Real I.S. Unternehmensgruppe.

**Webseite des Herstellers:** [www.realisaq.de](http://www.realisaq.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter (089) 489 082 - 999.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) ist für die Aufsicht von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

**Datum der letzten Überarbeitung des Basisinformationsblatts:** 20.02.2025

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## UM WELCHE ART VON PRODUKT HANDELT ES SICH?

### ART

Es handelt sich bei dem Fonds um ein in Deutschland aufgelegtes aktiv verwaltetes Immobilien-Sondervermögen (offener inländischer Publikums-AIF) nach dem KAGB.

### LAUFZEIT

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit (kein Fälligkeitsdatum). Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen.

Anteile an dem Fonds können grundsätzlich börsentäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Die Gesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

### ZIELE

**Anlageziel:** Als Anlageziel für den Fonds werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie eine moderate Wertsteigerung angestrebt. Damit soll eine angemessene Rendite für den Anleger erzielt werden. 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. Die Rendite wird mittels BVI-Methode ermittelt (siehe auch Kapitel 12 des Verkaufsprospekts).

**Investitionsuniversum:** Der Fonds wird fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG investieren, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Die Gesellschaft darf zudem bis zu 15 % des Wertes des Fonds in Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (davon jeweils bis zu 15 % des Wertes des Fonds im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland und der Schweiz sowie jeweils bis zu 10 % des Wertes des Fonds in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Australien) investieren.

**Artikel 8-Anlagestrategie:** Die Auswahl der geeigneten Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen in der Gestalt, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für den Fonds festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Dabei werden fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen. Weiter werden dabei mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit einer ökologischen Zielsetzung nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung genügen. Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Fonds bestimmte der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI).

**Immobilien- und Nutzungsarten:** Investitionen können sowohl in Bestands- und Neubauimmobilien als auch in im Bau befindliche Immobilien sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Ferner darf die Gesellschaft auch sog. Bewirtschaftungsgegenstände für Rechnung des Fonds erwerben. Der Fokus liegt insbesondere auf Büroimmobilien. Ferner dürfen für den Fonds Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und sonstige Immobilien (z. B. Wohnimmobilien) erworben werden.

**Kriterien der Anlagewahl:** Bei dem Fonds handelt es sich um ein aktiv verwaltetes Sondervermögen. Die Auswahl der einzelnen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften obliegt dem Fondsmanagement der Gesellschaft gemäß der festgelegten Anlagestrategie. In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz und den Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Bei der Auswahl wird auf keinen Benchmark Bezug genommen.

**Fremdkapital und Liquidität:** Der Fonds darf Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Fonds befindlichen Immobilien aufnehmen. Zudem ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds zulässig. 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.

**Name der Verwahrstelle des Fonds:** Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main

**Verkaufsunterlagen:** Die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen in Form des Verkaufsprospekts inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht und die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [www.realisinvest.de](http://www.realisinvest.de) ([Download](#)).

#### KLEINANLEGER-ZIELGRUPPE

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittel- bis langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen. Sie sollten zudem über Basiskenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

#### WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

##### RISIKOINDIKATOR





Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt mindestens 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen.

Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 2 – niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Es bestehen u. a. Risiken aus Immobilieninvestitionen, aus Fremdfinanzierungen, Nachhaltigkeits-, Rechts- und Steuerrisiken (vgl. Kapitel „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts).

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können) was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

#### PERFORMANCE SZENARIEN

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Anlagebeispiel:		5 Jahre 10.000 Euro	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
SZENARIEN			
MINIMUM	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
STRESS-SZENARIO	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.330 EUR -6,70 %	9.130 EUR -1,80 %
PESSIMISTISCHES SZENARIO	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.520 EUR -4,80 %	9.520 EUR -0,98 %
MITTLERES SZENARIO	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.730 EUR -2,70 %	10.680 EUR 1,32 %
OPTIMISTISCHES SZENARIO	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.810 EUR -1,90 %	10.880 EUR 1,70 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt zwischen November 2019 und Dezember 2024 und basierend auf der Benchmark MSCI OFIX Monthly Property Fund Index Europa zwischen Dezember 2014 und Oktober 2019.

Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

## WAS GESCHIEHT, WENN DIE REAL I.S. AG GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN ASSETMANAGEMENT NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG VORZUNEHMEN?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Soweit die Gesellschaft aus dem Fonds mangels Liquidität oder wegen Vermögenslosigkeit keine Auszahlungen vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

## KOSTEN IM ZEITVERLAUF

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).  
Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

SZENARIEN	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	660 EUR	1.378 EUR
Jährliche Auswirkung der Kosten*	6,9 %	2,7 % pro Jahr

\* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,0 % vor Kosten und 1,3 % nach Kosten betragen. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen den Fonds verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, berechnen kann (5,25% des Anlagebetrags/499 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

## ZUSAMMENSETZUNG DER KOSTEN

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>
<b>Einstiegskosten</b>	5,25 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 5,25% des Anlagebetrags. Die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	499 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1,18 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	113 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	0,51 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	49 EUR
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Bis zu 20 % des Betrags, um den der Anteilswert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilswertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds in der Abrechnungsperiode. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.	0 EUR

## WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGE HALTEN UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?

### Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für mittel- bis langfristige Investitionen. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren.

Die Rendite des Produkts basiert auf regelmäßigen Mieteinnahmen und moderaten Wertsteigerungen der Immobilien. Die Investition in das Produkt sollte daher mindestens 5 Jahre gehalten werden. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltdauer erzielen würde. Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

## WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Bei Beschwerden können Sie sich an die Gesellschaft wenden ([Beschwerden \(realisag.de\)](#)) oder schriftlich an Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Straße 17, 81667 München oder per E-Mail an [info@realisinvest.de](mailto:info@realisinvest.de)). Beschwerden über die Person, die zu diesem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

## SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

**Wertentwicklung und Performance-Szenarien:** Informationen zur Wertentwicklung aus den vergangenen 5 Jahren finden Sie unter [www.realisinvest.de](http://www.realisinvest.de). Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter [www.realisinvest.de](http://www.realisinvest.de) abrufen.

**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.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.