

## 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, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

**KGAL immoSUBSTANZ** (Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch; „Fonds“)

**WKN/ISIN: A2H9BS / DE000A2H9BS6**, Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („KVG“).

## ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele für das Sondervermögen werden regelmäßige Erträge und Ausschüttungen aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein gegebenenfalls kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Zur Erreichung der Anlageziele ist beabsichtigt, entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien mit nachhaltigen Mieterträgen aufzubauen. Das Asset Management wurde an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG ausgelagert.

Bei den Investitionsstandorten wird angestrebt, schwerpunktmäßig in europäische Staaten zu investieren, die ein geringes Länderrisiko und ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. Die Investitionen können sowohl in Neubauten, Bestandsgebäude als auch im Bau befindliche Objekte sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Die Gesellschaft kann bestehende Immobilien mit Optimierungsbedarf erwerben und diese entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung und/oder, Gebäudeumstrukturierung weiterentwickeln. Darüber hinaus kommen Immobilieninvestitionen auch in Staaten, die außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums liegen, in Betracht. Die Auswahl der Immobilien erfolgt durch die KVG unter anderem nach den Kriterien der Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Der Fonds darf bis zu 30 % des Verkehrswertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Geldmarktinstrumente, bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5 % des Wertes des Fondsvermögens. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment-Grade“ verfügen. Derivatgeschäfte werden ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt, d. h. um mögliche Verluste

infolge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.

Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anleger aus. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – 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. Lesen Sie bitte die Hinweise zur Aussetzung der Anteilrücknahme unter „Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen / Liquiditätsrisiken“ im nachfolgenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“.

In Abhängigkeit von der Marktentwicklung ist ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des Fonds zu einem unbestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die KVG und eine sich daran anschließende Liquidation des Fonds durch die Verwahrstelle möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und eine anschließende Liquidation des Fonds liegt im alleinigen Ermessen der KVG. Es handelt es sich um einen aktiv ohne Benchmarkbezug verwalteten Fonds.

**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.

## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

**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. erhält ein Anleger 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 Anteilwert 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 Anteilwert des Sondervermögens.

**Immobilienrisiken:** Die Mieterträge können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken.

Fortsetzung „Risiko- und Ertragsprofil“

Objekte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können z.B. durch Feuer oder Sturm beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken und ihre Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

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

**Währungsrisiko:** 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.

**Fremdfinanzierte Vermögensgegenstände:** Wenn Vermögensgegenstände des Fonds fremdfinanziert werden,

wirken sich ihre Wertschwankungen oder -minderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

**Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios:** Es besteht das Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird.

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

**Rechts- und Steueränderungsrisiken:** Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung oder eine Änderung dessen kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

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

**KOSTEN**

**Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:**

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge	5% 0%
------------------------------------	----------

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	1,30%
-----------------	-------

**Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:**

Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau: bis zu 1,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten; liegen die Immobilien außerhalb der EU oder des EWR: bis zu 2,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten. Gebühren bei Projektentwicklungen: bis zu 2,5% der Baukosten.	Da der Fonds noch kein Geschäftsjahr abgeschlossen hat, kann noch keine Aussage zum Prozentsatz dieser Kosten in Relation zum durchschnittlichen Nettofondsvermögen im letzten Geschäftsjahr getroffen werden.
---	--

**Erfolgsabhängige Vergütung:**

Es wird keine Erfolgsvergütung berechnet.

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 Vertreter der Fondsanteile erfragen. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Die Angabe der bisherigen laufenden Kosten war nicht sinnvoll, da diese nicht indikativ sind. 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“.

**WERTENTWICKLUNG**

Es liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung der Vergangenheit in einer für den Anleger nützlichen Weise darstellen zu können. Der Fonds wurde am 22.01.2019 aufgelegt.

**PRAKTISCHE INFORMATIONEN**

Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.

Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter [www.intreal.com/info/kgal.html](http://www.intreal.com/info/kgal.html).

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.intreal.com/info/verguetung.pdf](http://www.intreal.com/info/verguetung.pdf) 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. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die KVG 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 14.02.2020.