MARKETINGINFORMATION
Stand: 31.03.2025

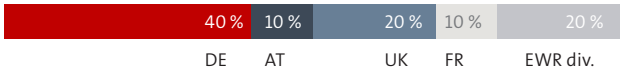
KGAL immoSUBSTANZ
FACTSHEET

FONDSPROFIL

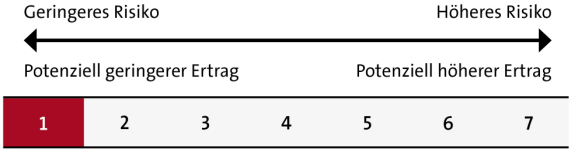
Der KGAL immoSUBSTANZ ist ein Offener Immobilien-Publikumsfonds, dessen Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa liegt. Der Fonds richtet sich an Privatanleger, die über einen mindestens fünfjährigen Anlagehorizont verfügen und die ihre Vermögensallokation um ein stabilisierendes Sachwertinvestment erweitern möchten. Anleger können sich mit einmaligen oder regelmäßigen Beträgen beteiligen.

Die Anlagepolitik des Fonds zielt auf die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge und Ausschüttungen aus der Vermietung von überwiegend gewerblichen Immobilien sowie gegebenenfalls auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Bei der Nutzungsart liegt das Augenmerk auf den Bereichen Büro sowie Grund- und Nahversorgung.

GEPLANTE GEOGRAFISCHE VERTEILUNG NACH VERKEHRSWERT



RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL DES FONDS



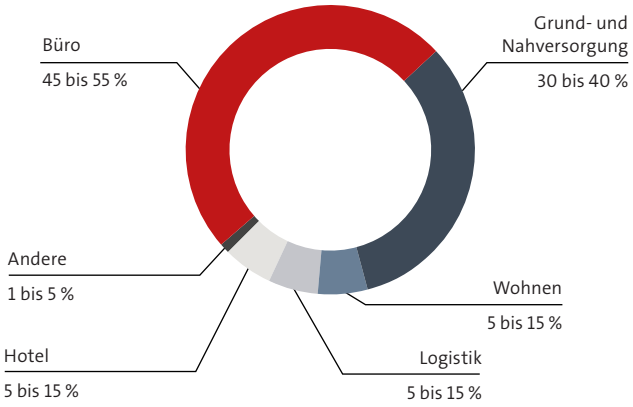
FONDSSTRATEGIE & ZIELPORTFOLIO

Der Länderfokus im Zielportfolio liegt auf ausgewählten Immobilienstandorten in Deutschland und weiteren Ländern des europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen.

In die Auswahl kommen grundsätzlich Neubau- und Bestandsobjekte mit einer Objektgröße von ca. 10 bis 50 Millionen Euro – sowohl Core-Objekte in guten Lagen als auch zur Beimischung Value-Add-Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.

Bereits in der Aufbauphase wird durch Ankauf kleinerer Objekte eine breite Streuung hinsichtlich geografischer Lage, Nutzungsart, Größe und Alter der Immobilien angestrebt. Hierbei liegt der Fokus auf Objekten mit bonitätsstarken Einzelmietern oder gemischter Mieterstruktur und mehrheitlich mittel- bis langfristigen Mietverträgen. Der „KGAL immoSUBSTANZ" gilt seit 28.09.2022 als sog. „Artikel 8+" - Fonds gemäß der EU Offenlegungsverordnung.

ZIEL-MIETEINNAHMEN NACH NUTZUNGSART



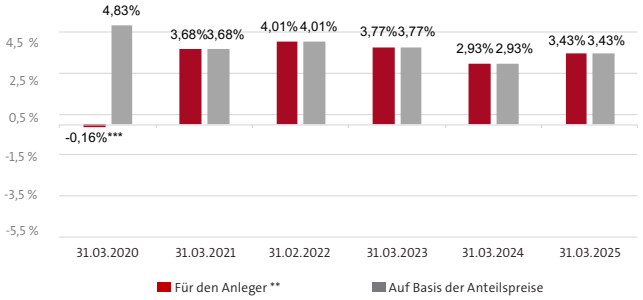
ZAHLEN & FAKTEN

Fondsname	KGAL immoSUBSTANZ
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsart	Offener Immobilien-Publikumsfonds
Fondsvermögen	€ 65.769.185,51
Grundvermögen[1]	€ 68.015.000,00
Bruttoliquidität	€ 14.640.646,76
Anzahl der Fondsobjekte	4
Vermietungsquote	99,4 %
Mietflächen, gesamt	23.910 qm
WKN / ISIN	A2H9BS / DE000A2H9BS6
Fondsauflegung	22.01.2019
Fondswährung	Euro
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Ausgabeaufschlag*	5 %
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,2 %
Verwahrstellenvergütung*	0,0375 %
Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2023/2024*[2]	1,51 %
Ausgabepreis des Anteils	59,40 €
Rücknahmepreis des Anteils	56,57 €

** %-Sätze beziehen sich auf den Nettoinventarwert des Sondervermögens bzw. des Anteils*

HISTORISCHE WERTENWICKLUNG[3]

JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG (GESETZLICHE DARSTELLUNG)*



** Die dargestellte Wertentwicklung gem. BVI-Methode zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts im Zeitraum der jeweils letzten 12 Monate vor dem genannten Stichtag. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Durch unterjährige Fondsauflage in 2019 ist die entsprechende Wertentwicklung für 12 Monate für das erste Geschäftsjahr nicht verfügbar. Hilfsweise ist daher im ersten Jahr die unterjährige Wertentwicklung seit Fondsauflage dargestellt.*
*** Für die Berechnung für den Anleger wurde im ersten Jahr eine beispielhafte Anlage i.H.v. 1.000 Euro unterstellt und dabei ein einmaliger Ausgabeaufschlag i.H.v. 5 % bei der Wertentwicklung berücksichtigt (gem. BVI).*
**** Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.*
Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie unter www.bvi.de
Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilswert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG FÜR VERSCHIEDENE ANLAGEZEITRÄUME IN %

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflage
KGAL immoSUBSTANZ	3,43 %	10,47 %	19,13 %	24,88 %

ASSET MANAGER

Die KGAL-Gruppe hat sich insbesondere auf Gewerbeimmobilien mit einer langfristigen Anlageperspektive spezialisiert und bereits mehr als 1.000 Immobilien in Einzel- oder Portfoliotransaktionen strukturiert und finanziert. Im Jahr 2023 lag die Vermietungsquote aller von der KGAL-Gruppe verwalteten Immobilien bei 96,93 Prozent.

Die KGAL-Gruppe verfügt über mehr als 50 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt und verwaltetet ein Immobilien-Investitionsvolumen von rund 7,85 Milliarden Euro (Stand: 31.12.2024). Über 70 Immobilienexperten im KGAL-Team decken die gesamte Immobilienwertschöpfungskette ab und können dabei auf ein umfangreiches Netzwerk an Partnern in Europa zurückgreifen.

AKTUELLES PORTFOLIO

BÜRO

Wien

BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

Buchholz

GRUND- UND NAHVERSORGUNG

Metzingen

Wannweil

KONTAKTDATEN

KGAL Investment Management GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Tel: +49 89 64143-795
E-Mail: vertrieb@kgal.de

Besuchen Sie unsere Website:
www.mein-immosubstanz.de

Das Immobilien-Sondervermögen wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (Anschrift: Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg) verwaltet. Unternehmen der KGAL-Gruppe beraten hinsichtlich der Investitionsstrategie, begleiten den An- und Verkauf der Immobilien und übernehmen das Asset-Management. Dieses Dokument dient lediglich der allgemeinen Information zu Werbezwecken. Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der jüngste veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter www.intreal.com erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Die Kontaktdaten, unter denen Sie diese anfordern können, finden Sie obenstehend. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Hinweise zu den einzelnen mit der Anlage verbundenen Risiken. In der Vergangenheit erzielte Ergebnisse stellen keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung dar. Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die Anlegerrechte können Sie unter folgendem Link einsehen: https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf .

[1] Das Grundvermögen setzt sich zusammen aus Immobilienwerten (direkt und indirekt).
[2] Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 31.10.2024 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobiliengesellschaften.
[3] Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraums. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der jährlichen Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers.. Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilswert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.