

## 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 KVG 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. Bei dem Fonds handelt es sich um einen solchen i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der VO (EU) 2019/2088; die KVG berücksichtigt entsprechend der näheren Ausführungen im Verkaufsprospekt ein ökologisches Merkmal bei ihren Investitionsentscheidungen und der Verwaltung des Fonds und investiert dabei in Immobilien, die einen messbaren Beitrag zur Erreichung eines Umweltziels haben. 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 schützt 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 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. 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 Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken:** Immobilien können nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KVG die Rücknahme der Fondsanteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Fonds kommen. 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. **Risiken durch den Ukraine-Krieg:** Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mieterseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen. **Preisänderungsrisiko:** Während der o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist können

Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis sein können.  
**Mietausfallrisiko:** Es besteht das Risiko, dass Mieter ihren vertraglich vereinbarten Mietzins nicht, verzögert oder nur zum Teil zahlen oder in Insolvenz fallen. Bei Beendigung von Mietverhältnissen besteht ferner das Risiko, dass die Fondsimmoblie nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen wieder vermietet werden kann.  
**Immobilienrisiken:** Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt oder zerstört werden. Der Fonds haftet zudem für Gefahren, die aus der Immobilie resultieren. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Es können ungeplante Kosten für Instandhaltungen, Erneuerungen und Sanierungen sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten entstehen. Der Standort einer Immobilie kann sich durch Veränderungen in der Umgebung, der Sozialstrukturen und der regionalen und überregionalen Wettbewerbssituation sowie aufgrund infrastruktureller Entwicklungen verschlechtern und so negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilie haben.

**Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften:** Werden Immobilien indirekt über eine 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.  
**Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien:** Wenn Immobilien 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.  
**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	1,25%
-----------------	-------

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

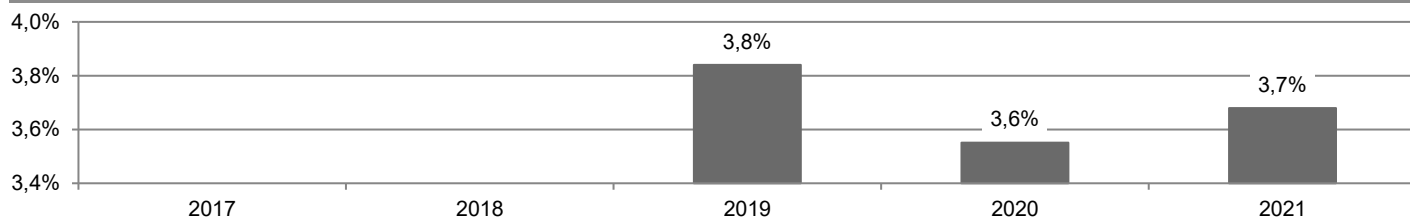
Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau: bis zu 1,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten; liegen die Immobilien außerhalb der EU oder des EWR: bis zu 2,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten. Gebühren bei Projektentwicklungen: bis zu 2,5% der Baukosten.	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,00% bezogen auf das durchschnittliche Nettofondsvermögen.
---	---

**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. Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31.10.2021 endete. 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. 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**



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlag abgezogen. Der KGAL immoSUBSTANZ wurde am 22.01.2019 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet.

**PRAKTISCHE INFORMATIONEN**

Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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 KVG 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 KVG 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 28.09.2022.