



**Immobilien Spezial-AIF
mit ESG-Strategie**



Termsheet / Werbematerial / Stand Juni 2021

Dieses Produkt darf nur an professionelle und semi-professionelle Anleger im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB, die keine natürlichen Personen sind, und nicht an Privatanleger vertrieben werden.

Real I.S. Modern Living Diversifizierter Immobilien-Spezial-AIF mit Fokus auf Lebensphasen-bezogenem Wohnen

Anlagestrategie

Der Fonds hat das Ziel, ein diversifiziertes Wohn-Immobilien-Portfolio aufzubauen. Bei der Länderallokation liegt der Schwerpunkt auf Investments in Deutschland (bis 100%) ergänzt um weitere Länder des Euro-Währungsraums (bis 50%). Der Schwerpunkt liegt auf der Nutzungsart Wohnen, wobei nach Eignung für bestimmte Lebensphasen unterschieden wird: Senior Living (z.B. Pflege und betreutes Wohnen) bis 60%, Micro Living (z.B. Business- oder Studenten Apartments) bis 50% und klassisches Wohnen bis 60%. Weiterhin ist eine Beimischung von Hotelimmobilien bis 10% möglich (jedoch aktuell nicht geplant). Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 800 Mio. EUR (inkl. Fremdfinanzierung).

ESG-Strategie

Die Gesellschaft investiert spätestens nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit fortlaufend mindestens 60 % 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.

Investment Eckdaten des Real I.S. Modern Living

WKN A2QGK6 / ISIN DE000A2QGK61

Investmentausrichtung	Bestands-, Neubauimmobilien und im Bau befindliche Immobilien (Forward Deals)
Investitionsuniversum	Schwerpunkt Deutschland (bis 100%) und ausgewählte Länder des Euro-Währungsraums (bis 50%)
Währung	Fondswährung = Euro; Investments ausschließlich in Euro
Fremdkapital	50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien
Ausschüttung	durchschnittliche Ausschüttung in Höhe von 2,75 % bis 3,25 % p.a. im Prognosezeitraum angestrebt*
Nutzungsarten (Investitionsfokus)	Bis zu 60 % in Senioren-Wohnimmobilien, Pflegeimmobilien und vergleichbare betreute Wohnformen, bis zu 50 % in Micro-Apartments, Studentenwohnheime und Serviced Apartments sowie bis zu 60 % in klassische Wohnhäuser und Wohnanlagen. Als Beimischung bis zu 10 % Hotel (nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit)
Geplantes Investitionsvolumen	bis zu 800 Mio. EUR (davon bis zu 500 Mio. EUR Eigenkapital)
Laufzeit	unbefristet, übliche Objekthaltedauer 10-15 Jahre

Anlegerprofil

Der Real I.S. Modern Living richtet sich an institutionelle Interessenten, die eine Investition in Anteile an einem offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Wohn-Immobilien wünschen. Aufgrund der fokussierten Anlagestrategie eignet sich das Sondervermögen besonders zur Diversifikation von bestehenden Immobilienportfolios.

Der Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Ziel-Allokation des Real I.S. Modern Living Länder und Sektoren

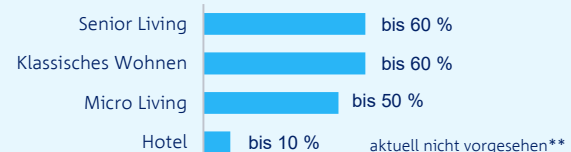
Ziel-Länder-Allokation:

Das Sondervermögen investiert für sein Wohnimmobilien-Portfolio in ausgewählte Länder des Euro-Währungsraums mit Fokus auf Deutschland.



Ziel-Nutzungsarten-Allokation:

Innerhalb der Nutzungsart Wohnen kann der Fonds in die nachfolgenden Immobilienarten (jeweils bezogen auf das zum Ende eines Geschäftsjahres bestehende Bruttovolumen) investiert sein.



Hinweis:

Die beschriebene Allokation ist jeweils nach Ablauf einer vierjährigen Anlaufzeit nach Auflage des Sondervermögens zu erreichen.

*Ausschüttungen können im Zeitverlauf schwanken; Kapitalertragssteuern in D und andere Steuern auf Anlegerebene sind nicht berücksichtigt
**Investitionen in die Nutzungsart Hotel sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Empfehlung des Anlageausschusses sowie der vorherigen Information aller Anleger bis zu 10 % bezogen auf das zum Ende eines Geschäftsjahres bestehende Bruttovolumen möglich.



Art des Investments

Der Real I.S. Modern Living ist ein offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien im Sinne des KAGB (transparent im Sinne des InvStG). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fungiert die Real I.S. AG.

Zeichnung und Rückgabe von Anteilen

Die Zeichnungssumme eines Anlegers soll zu jeder Zeit mindestens 1 Million Euro betragen. Zeichnungsbeträge müssen durch 1 Million ohne Rest teilbar sein. Der Erstausgabepreis je Anteil bei Auflegung des Sondervermögens beträgt 100 Euro. Mit Zeichnung wird ein Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 10 der Besonderen Anlagebedingungen erhoben.

Die Rückgabe der Anteilscheine erfolgt gemäß der Regelung im Vertragswerk und KAGB und ist monatlich möglich; Rücknahmeanträge sind 11 Monate vor dem Rücknahmetermin bei der Verwahrstelle zu stellen. Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Aufsicht und Gremien

Die Real I.S. AG wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die Liegenschaften des Fonds werden mindestens einmal jährlich durch unabhängige Sachverständige bewertet. Die Mittelverwendungskontrolle erfolgt durch eine deutsche Verwahrstelle. Der Anlageausschuss ist beratend tätig und wird aus dem Anlegerkreis gebildet. Die Mindestzeichnungssumme für einen Sitz im Anlageausschuss beträgt 10 Mio. EUR.

Fondsmanagement

Die Real I.S. AG steht seit 30 Jahren für maßgeschneiderte Fondslösungen rund um die Immobilienanlage und verfügt seit Mai 2014 über die Zulassung als KVG.

Über die Real I.S.

Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. AG der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der BayernLB für Immobilien. Neben Immobilien-Spezialfonds und -Publikumsfonds gehören individuelle Fondslösungen, und das Management von institutionellen internationalen Immobilienportfolios zu unseren Tätigkeitsfeldern. Mit Assets unter Management von über 11 Mrd. Euro (Stand 03/2021) gehört die Real I.S. zu den großen Immobilienassetmanagern und Anbietern von strukturierten Beteiligungsprodukten. Das aktuelle Asset Management Rating der Real I.S. AG bestätigt Scope 2021 erneut mit AA+ „sehr hohe Qualität“.
Mehr zur Real I.S. unter www.realisaq.de

Wichtige Hinweise

Dieses Termsheet dient ausschließlich Werbezwecken und enthält neben Einzelaspekten des Informationsdokuments einige ausgewählte Aspekte des Erwerbs von Anteilen an dem offenen inländischen Spezial-AIF mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien "Real I.S. Modern Living" (nachstehend auch "Sondervermögen"). Die Werbemitteilung stellt nicht das Informationsdokument selbst dar. Die in dieser Produktpräsentation enthaltenen Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen weder ein Angebot, noch eine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die individuellen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Dieses Produkt darf nur an professionelle und semi-professionelle Anleger im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB, die keine natürlichen Personen sind, und nicht an Privatanleger vertrieben werden. Soweit die in dieser Werbemitteilung enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Die in dieser Werbemitteilung enthaltenen Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung des Sondervermögens. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Insofern können z. B. die tatsächlichen Ausschüttungen an die Anleger niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Eine Anlageentscheidung kann nicht auf Basis dieser Werbemitteilung, sondern ausschließlich auf Grundlage des Informationsdokuments, der "Allgemeinen Anlagebedingungen" in Verbindung mit den "Besonderen Anlagebedingungen" in der jeweils geltenden Fassung, der zwischen dem jeweiligen Anleger und der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (nachstehend auch "Gesellschaft") geschlossenen Anlegervereinbarung, der aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen (WAI), des letzten veröffentlichten Jahresberichtes sowie der Mitteilung zum jüngsten Nettoinventarwert des Sondervermögens (gemeinsam "Verkaufsunterlagen") getroffen werden. Die Anlage in das Sondervermögen birgt neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Beispielhaft sind die folgenden Risiken zu beachten: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Anteilen am Sondervermögen / Liquiditätsrisiken, Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit / Mindesthaltefrist / Rückgabefrist, Rücknahmepreisänderungsrisiko / Schwankung des Anteilswerts, immobilien-spezifische Risiken (z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken), Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und Risiken aus Geschäften mit Derivaten, Risiko fremdfinanzierter Vermögensgegenstände (aufgrund von Hebeleffekten), Rechts- und Steueränderungsrisiken (Änderung der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen, ggf. auch rückwirkend). Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt "Risikohinweise" des Informationsdokuments. Die steuerliche Behandlung ist von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig. Künftige Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen sind nicht auszuschließen. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Anlegervereinbarung die Verkaufsunterlagen in der jeweils gültigen Fassung aufmerksam zu lesen und sich von einem fachkundigen Dritten (Rechts- oder Steuerberater) beraten zu lassen. Die Verkaufsunterlagen und diese Werbemitteilung stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzen eine solche auch nicht. Inhalt und Struktur der vorliegenden Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Informationen (Text, Bild, Grafik) der Unterlagen dürfen insbesondere nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Real I.S. in irgendeiner Form weder vollständig noch auszugsweise genutzt oder verwendet werden. Die in diesen Unterlagen verwendeten Marken und Logos sind geschützt. Es ist nicht gestattet, diese Marken und Logos ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Real I.S. zu nutzen.
© Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Stand Juni 2021