



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).*

Der Real I.S. Modern Living verfolgt eine Artikel-8-Anlagestrategie im Sinn der SFDR**.

Investment Eckdaten des Real I.S. Modern Living WKN A2QGK6 / ISIN DE000A2QGK61

Investment-ausrichtung	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
Geplante Ausschüttung	Durchschnittlich x % bis x % 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 (inkl. Fremdkapital)
Laufzeit	unbefristet
Objekthaltedauer	10-15 Jahre üblich
Anlageausschuss	Sitz im Anlageausschuss ab 10 Mio. EUR Zeichnungssumme

*Die ausführliche Anlagestrategie entnehmen Sie bitte den Verkaufsunterlagen.

**SFDR Sustainable Finance Disclosure Regulation / EU-Offenlegungsverordnung

***Ausschüttungen können im Zeitverlauf schwanken; Kapitalertragssteuern in D und andere Steuern auf Investorenebene sind nicht berücksichtigt; Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Anlegerprofil

Der Real I.S. Modern Living richtet sich an institutionelle Interessenten, die eine Investition in Wohnimmobilien planen. Aufgrund der fokussierten Anlagestrategie eignet sich das Sondervermögen besonders zur Diversifikation von bestehenden Immobilienportfolios.

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

Art des Investments

Bei diesem Fonds handelt es sich um einen offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fungiert die Real I.S. AG.

Geplante Allokation Länder und Sektoren*

Ziel-Länder-Allokation: Das Sondervermögen investiert 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 Real I.S. kann im Rahmen der Anlagebedingungen unter Einbeziehung der Empfehlung des Anlageausschusses von der Nutzungsarten-Allokation abweichen. Diese ist grundsätzlich nach Ablauf einer vierjährigen Anlaufzeit nach Auflage des Sondervermögens zu erreichen.



Artikel-8-Anlagestrategie im Sinne der SFDR

Das wesentliche Ziel des Real I.S. Modern Living ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio aufzubauen, das einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes leistet. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat die Real I.S. für das Sondervermögen ökologische Merkmale im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der EU-Offenlegungsverordnung sowie messbare Bewertungskriterien festgelegt.

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:

Hinweis: Berücksichtigen Sie bei Investitionsentscheidungen bitte auch die weiteren Merkmale und Ziele des Fonds gemäß Informationsdokument (§307 KAGB).

**Berechnungsgrundlage sind die Immobilien-Verkehrswerte. xxx. Die vollständige Artikel-8-Strategie mit den Erfüllungskriterien und Hinweisen zum Scoring-Modell entnehmen Sie bitte den Verkaufsunterlagen.*

Fondsmanagement und Immobilien Assetmanagement

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

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 Rücknahmeaufschlag 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.

Hinweis zum Investmentsteuergesetz (InvStG)

Der Fonds wird die Erhebungsoption gemäß § 33 Abs. 1 InvStG für inländische Immobilienerträge ausüben und ist diesbezüglich steuerlich transparent.

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 under Management von über 12 Mrd. Euro (Stand 12/2021) gehört die Real I.S. zu den großen Immobilienassetmanagern und Anbietern von strukturierten Beteiligungsprodukten. Mehr zur Real I.S. unter www.realisaq.de

Wichtige Hinweise

Dieses Termsheet ist eine Marketinganzeige, die ausschließlich Werbezwecken dient. Bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung fällen, lesen Sie bitte das Informationsdokument, die Allgemeinen Anlagebedingungen in Verbindung mit den Besonderen Anlagebedingungen in der jeweils geltenden Fassung, die Anlegervereinbarung, die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, den letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie das aktuelle Finanzreporting (gemeinsam "Verkaufsunterlagen") für den offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen Real I.S. Modern Living. Die Verkaufsunterlagen sind in deutscher Sprache bei der KVG erhältlich. Dieses Termsheet enthält einige ausgewählte Aspekte für den Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen weder ein Angebot, noch eine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Das Termsheet ist nicht an die individuellen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Soweit die auf dieser Webseite enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z.B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Die enthaltenen Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Sondervermögens. Die Prognosesicherheit nimmt mit zunehmender Dauer ab. Insofern können z.B. die tatsächlichen Ausschüttungen an die Anleger niedriger als prognostiziert sein oder ganz ausfallen. Ferner unterliegen künftige Wertentwicklungen einer individuellen Besteuerung, welche sich in Zukunft ändern kann. Die Verkaufsunterlagen und dieses Termsheet stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzen eine solche auch nicht. Interessenten wird daher empfohlen, vor Unterzeichnung der Anlegervereinbarung sich von einem fachkundigen Dritten (Rechts- oder Steuerberater) beraten zu lassen.

© Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Stand: **01.02.2022**