

2021 / 2022

Halbjahresbericht zum 30. April 2022
KGAL immoSUBSTANZ

KGAL immoSUBSTANZ

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2022.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Tätigkeitsbericht	4
Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung	5
Hauptanlagerisiken.....	5
Portfoliostruktur.....	7
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	7
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	8
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte).....	8
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	9
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete).....	9
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	10
Währungspositionen	10
Risikoprofil	10
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum.....	10
Vermögensübersicht zum 30. April 2022	11
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	13
Direkt gehaltene Immobilien	13
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.....	13
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil I: Gesellschaftsübersicht.....	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2022	15
I. Käufe	15
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	15
II. Verkäufe.....	15
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	15
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht	15
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	16
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17
Übersicht zur Vermietung nach Ländern	18
Vermietungsinformationen.....	18
Mieten nach Nutzungsarten	18
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	18
Restlaufzeit der Mietverträge	18
Anhang.....	19
Angaben nach Derivateverordnung	19
Anteilwert und Anteilumlauf.....	19
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	19

Gremien	21
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	21
Geschäftsführung	21
Aufsichtsrat	21
Externe Bewerter für Immobilien	21

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen KGAL immoSUBSTANZ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 / 2022 (1. November 2021 bis 30. April 2022) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2022

Fondsvermögen (netto)	63.028.560,55 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	65.645.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	24.110.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41.535.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	99,3 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	25,2 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen

(i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	7.137.850,06 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	14.01.2022
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Rücknahmepreis	53,95 EUR
Ausgabepreis	56,65 EUR

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Der KGAL immoSUBSTANZ ist ein offener Immobilienfonds, dessen Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa liegt. Der Fonds richtet sich an Privatanleger, die über einen mittel- bis langfristigen 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 ggf. auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Bei der Nutzungsart liegt das Augenmerk aktuell auf den Bereichen Büro und Nahversorgung.

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

Bereits in der Aufbauphase wird durch den 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.

Starke Partner für Ihr Investment

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des KGAL immoSUBSTANZ ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management und Property Management wurde an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Grünwald, ausgelagert.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Buchholz in der Nordheide, Adolfstrasse 20: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,6 Mio. EUR

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 63.028.560,55 EUR (i.Vj. 40.174.273,63 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.168.101 Stück (i.Vj. 761.131 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 53,95 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,78 EUR) um 1,17 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,9% erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Der Fonds KGAL immoSUBSTANZ weist das Risikoprofil „Core“ aus und strebt gemäß der Fondsstrategie den Aufbau eines stabilen, europäischen Immobilienportfolios an. Der Fonds soll vorwiegend in Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa investieren. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird zum Abschlussstichtag als gering eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Abschlussstichtag als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Orte, Mieterbranchen, Nutzungsarten, der Zinsbindung, der Restlaufzeit der Darlehen sowie der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration im Bereich Nutzungsarten als strategiekonform angesehen wird.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Der Ausbruch der Pandemie mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat bis zum Abschlussstichtag keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. zukünftig noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontaktreduzierungen, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können sich negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds ergeben. Darüber hinaus kann es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen können. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätseingipfeln des Fonds kommen, die dazu führen können, dass z.B. Tilgungs- oder Zinszahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn Zahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, könnte dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank den Darlehensvertrag kündigt und in der Folge gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätseingipfele können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. 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. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die aktuelle Durchführung der Corona-Impfungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

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.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

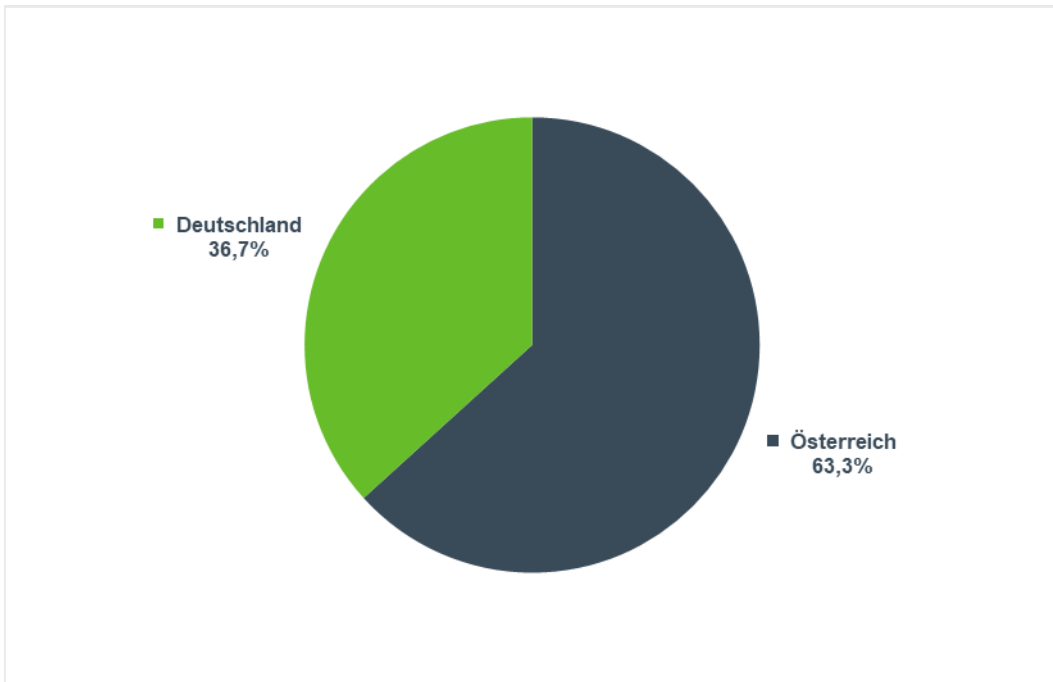
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

Portfoliostruktur

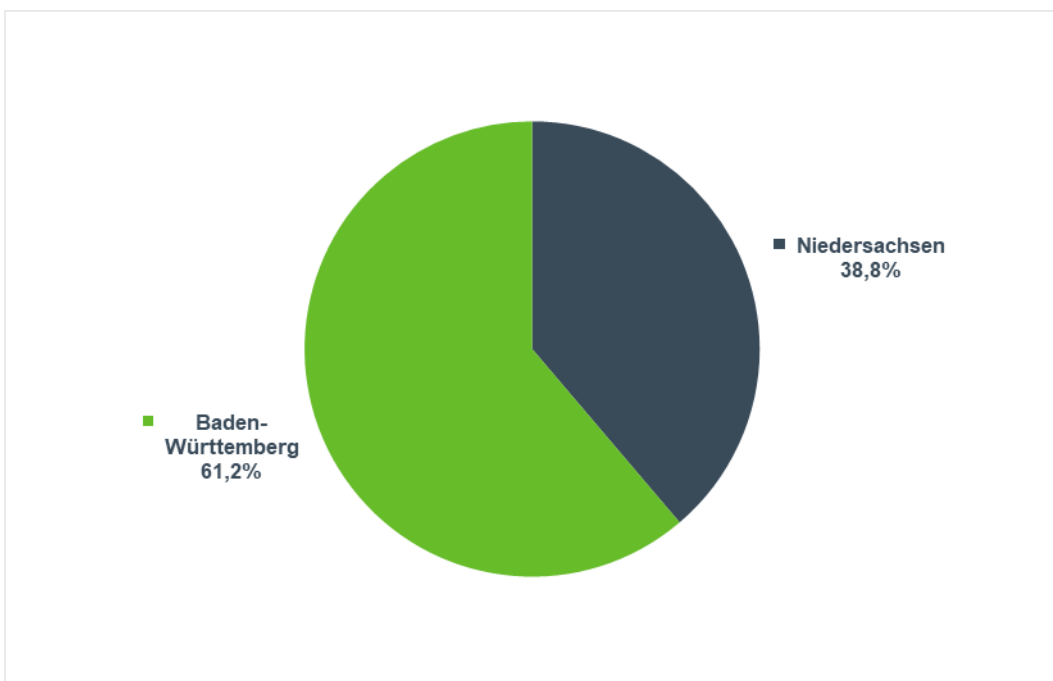
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 4 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

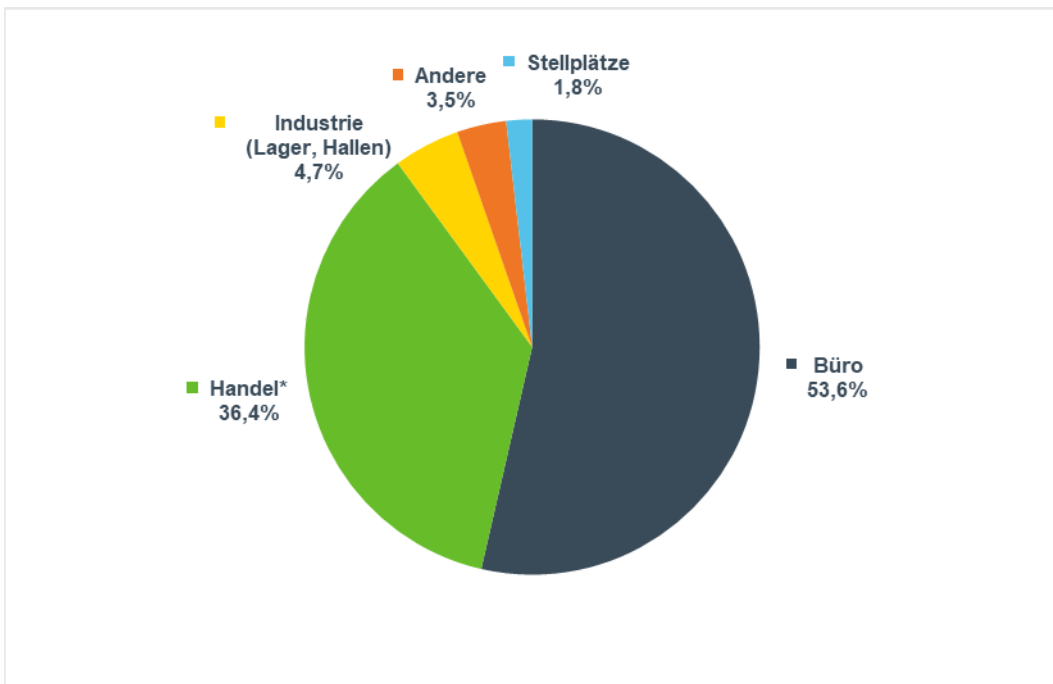
Länderallokation



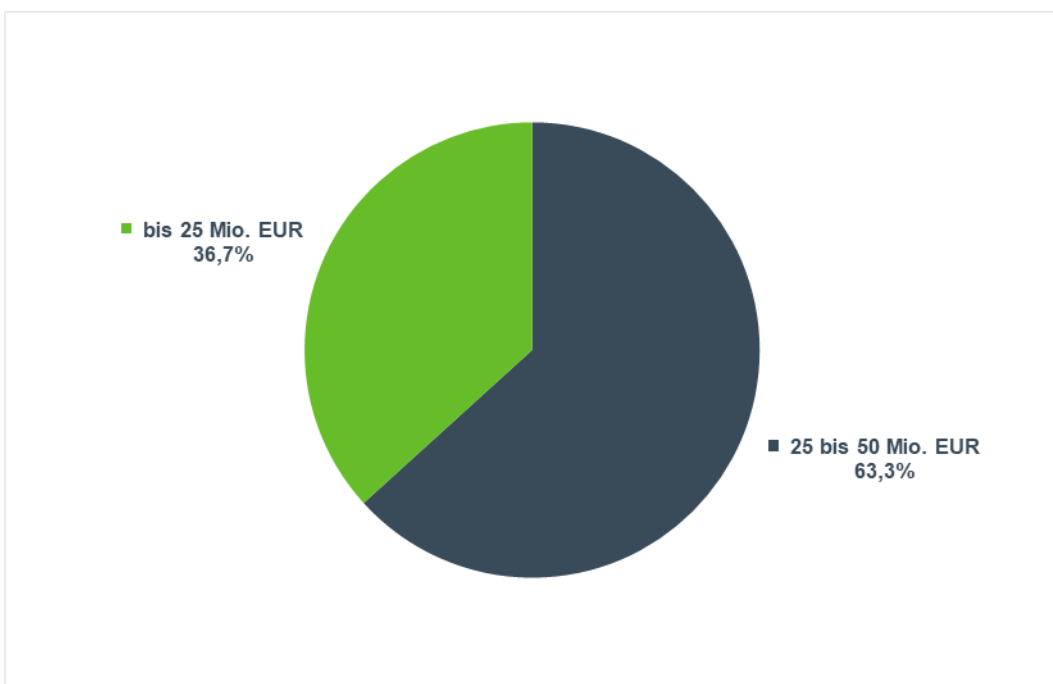
Regionalallokation



Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

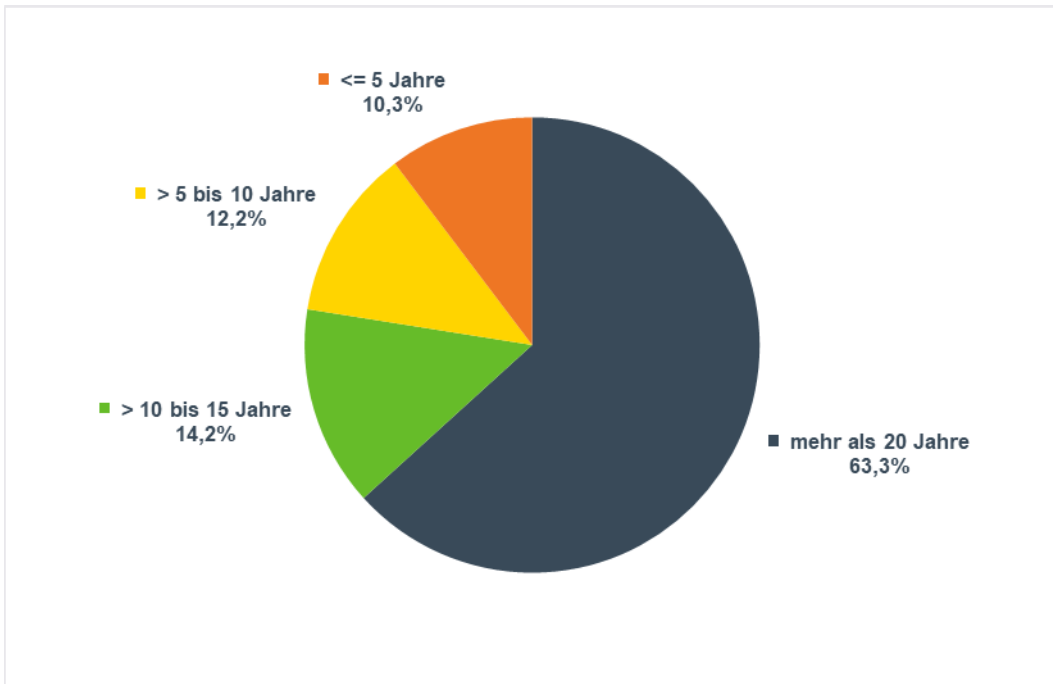


Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)

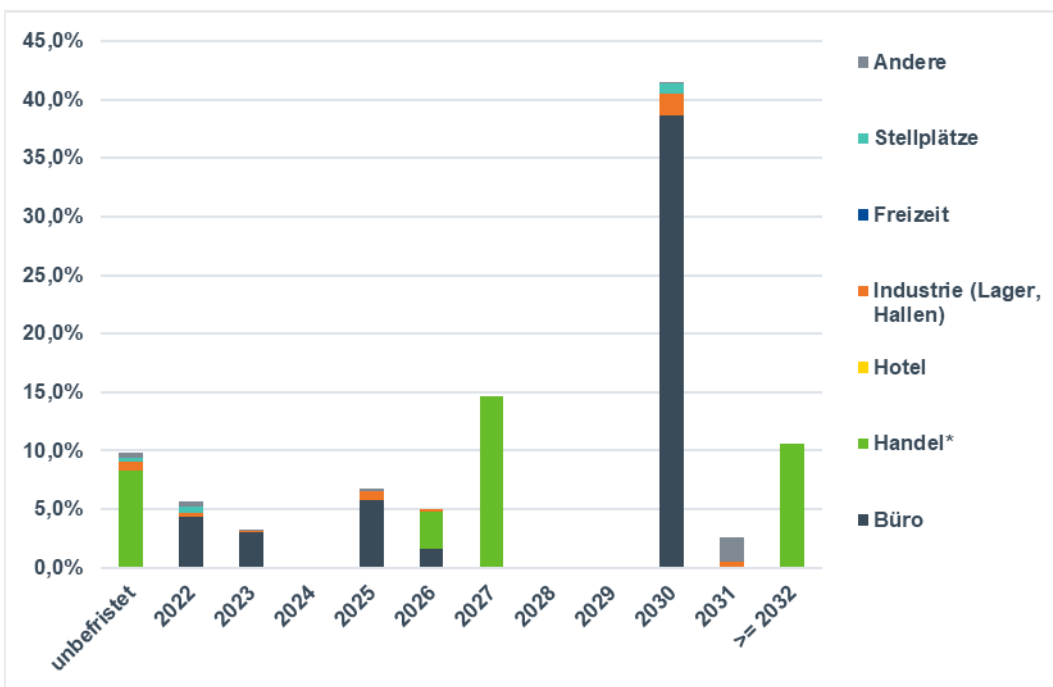


* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	4.379.000,00 EUR	6,7
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 EUR	18,5
Gesamt	16.529.000,00 EUR	25,2

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen

(i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (4,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 4,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 12,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 12,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	26,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	26,5 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0,0 %	73,5 %	0,0 %	0,0 %	73,5 %
Gesamt	26,5 %	0,0 %	73,5 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	mittel
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	nicht vorhanden
Liquiditätsrisiken	gering

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Vermögensübersicht zum 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		24.110.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			24.110.000,00	38,25
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		31.859.949,59		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			31.859.949,59	50,55
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		11.487.423,42		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			11.487.423,42	18,23
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		95.519,39		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		2.113.299,46		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.848.502,08		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	264.797,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		87.800,02		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			2.296.618,87	3,64
Summe Vermögensgegenstände			69.753.991,88	110,67
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-4.379.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.743.921,82		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-90.998,47		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-78.935,44		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-6.292.855,73	-9,98
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung	0,00)		-432.575,60	-0,69
Summe Schulden			-6.725.431,33	-10,67
C. Fondsvermögen			63.028.560,55	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			1.168.101	
Anteilwert (EUR)			53,95	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	21244 Buchholz in der Nordheide, Adolfsstrasse 20	EUR	G	I 63,3%; Ha 26,7%	-	31.12.21	1973	2.996	3.615 / 0	B / BM / G / K / LA / R	4,5	4,8	0,0	9.200 / 9.500 [9.350]	141	417 / 413 [415]	35 / 35 [35]	998 / 10,4	565 / 434	42	957	115
DE	72555 Metzingen, Nürtinger Straße 63 63	EUR	G	Ha	-	12.03.19	1918 / 2012	7.695	2.940 / 125	B / G / R / RO	5,5	0,0	30,0	8.030 / 7.950 [7.990]	219	430 / 437 [433]	31 / 31 [31]	713 / 9,0	479 / 234	36	487	82
DE	72827 Wannweil, An der Spinnerei 2 2	EUR	G	Ha	-	12.03.19	2017	8.189	1.955 / 0	B / R / RO	9,9	0,0	29,2	6.740 / 6.800 [6.770]	173	345 / 345 [345]	35 / 35 [35]	592 / 9,0	399 / 194	30	405	82
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																				24.110.000,00		

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT	1030 Wien, Hainburger Straße 33	100,00%	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933 / 1999	5.029	15.275 / 0	BM / DO / FW / K / L / LA / SZ	6,6	0,0	29,3	41.270 / 41.800 [41.535]	984	1.964 / 1.964 [1.964]	37 / 38 [37,5]	321 / 0,8	0 / 321	16	241	89
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																						41.535.000,00		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																						41.535.000,00		

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil I: Gesellschaftsübersicht

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT	1030 Wien, Hainburger Straße 33	PHEKDA GmbH & Co KG	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich	100,00%	EUR	31.10.19	31.860	28.288	-	-	-	343/1,1	26/318	18	265	89
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt ⁹⁾															31.859.949,59	

1) AT = Österreich; DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; I = Industrie (Lager, Hallen)

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz

5) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

7) Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

8) Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

9) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2022

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	21244	Buchholz in der Nordheide, Adolfstrasse 20	31.12.2021

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				11.487.423,42	18,23
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 11,5 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			95.519,39	0,15
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		47.370,55		
davon Mietforderungen		4.505,88		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			2.113.299,46	3,35
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.848.502,08		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00)	264.797,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			87.800,02	0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-4.379.000,00	-6,95
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.743.921,82	-2,77
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-90.998,47	-0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-78.935,44	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-432.575,60	-0,69
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			63.028.560,55	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (96 TEUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (47 TEUR), Zwischenkonto Liquiditätstransfer (43 TEUR), Forderung an den Hausverwalter sowie Mietforderungen in geringem Umfang.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält Forderungen an das Finanzamt (0,1 Mio. EUR) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen für Finanzierungskosten.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (4,4 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,7 Mio. EUR) beinhalten Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Immobilie Buchholz in der Nordheide, Adolfstrasse 20.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung in geringem Umfang.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,1 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die „Rückstellungen“ (0,4 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,2 Mio. EUR) und Vertriebsfolgeprovision (0,2 Mio. EUR). Außerdem sind im geringen Umfang Rückstellungen für Prüfungs-, Veröffentlichungs-, Bewertungs-, und Steuerberatungskosten sowie für die Verwahrstellenvergütung und sonstige Kosten gebildet worden.

Übersicht zu Vermietung nach Ländern

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	53,6	86,9	2,2
Jahresmietertrag Handel*	36,4	0,0	92,4
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	4,7	6,4	2,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,1	1,4
Jahresmietertrag Andere	3,5	4,6	1,8

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	0,5	0,0	1,2
Jahresmietertrag Handel*	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,0	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,3	100,0	98,3

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	9,9	0,0	25,4
2022	5,7	9,3	0,0
2023	3,3	5,4	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	6,8	10,7	0,7
2026	5,0	2,4	9,0
2027	14,7	0,0	37,6
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030	41,4	67,9	0,0
2031	2,6	4,2	0,0
2032 +	10,6	0,0	27,2

* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2022 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	53,95 EUR
Umlaufende Anteile	1.168.101

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und einmal jährlich durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann
Michael Schneider
Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Timo Bill Dipl.-Wirtsch.-Ing. MBA (GISMA)	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz HypZert MRICS
Florian Lehn Dipl.-Ing.(FH)	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer München CIS HypZert (F)