

2024 / 2025

Halbjahresbericht zum 30. April 2025
KGAL immoSUBSTANZ

KGAL immoSUBSTANZ

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	3
Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2025.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Halbjahresbericht	4
Tätigkeitsbericht	4
Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung	4
Hauptanlagerisiken.....	4
Portfoliostruktur.....	7
Währungspositionen	10
Risikoprofil	10
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	10
Vermögensübersicht zum 30. April 2025	11
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	13
Direkt gehaltene Immobilien	13
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.....	14
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil I: Gesellschaftsübersicht.....	15
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2025	16
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	16
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht	16
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	17
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	18
Übersicht zu Vermietung nach Ländern	19
Vermietungsinformationen.....	19
Restlaufzeit der Mietverträge	19
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	20
Anhang.....	21
Angaben nach Derivateverordnung	21
Anteilwert und Anteilumlauf.....	21
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	21
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	21
Angaben zum Risikomanagementsystem	22

Gremien	23
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	23
Geschäftsführung	23
Aufsichtsrat	23
Externe Bewerter für Immobilien.....	24

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen KGAL immoSUBSTANZ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 / 2025 (1. November 2024 bis 30. April 2025) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2025

Fondsvermögen (netto)	65.688.819,61 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	68.015.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	22.890.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	45.125.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,9 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,5 %

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.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-1.621.642,23 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	15.01.2025
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Rücknahmepreis	56,73 EUR
Ausgabepreis	59,57 EUR

Halbjahresbericht

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 Zielfortfolio 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 wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 65.688.819,61 EUR (i.Vj. 70.493.253,96 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.157.868 Stück (i.Vj. 1.264.808 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 56,73 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (55,73 EUR) um 1,00 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,7 % (i. Vj. 1,6 %) 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 strebt gemäß der Fondsstrategie den Aufbau eines stabilen, europäischen Immobilienportfolios an. Der Fonds investiert im Schwerpunkt in Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

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.

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als hoch eingestuft.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden für Rechnung des Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.

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.

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 Zinsbindungen und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein mittleres Zinsänderungsrisiko.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknapfen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomie Verordnung im letzten Jahresbericht verwiesen.

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 bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von politischen Konflikten, einem weiterhin hohen Zinsniveau und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen, aufgerufenen Zöllen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und niedrigere als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.

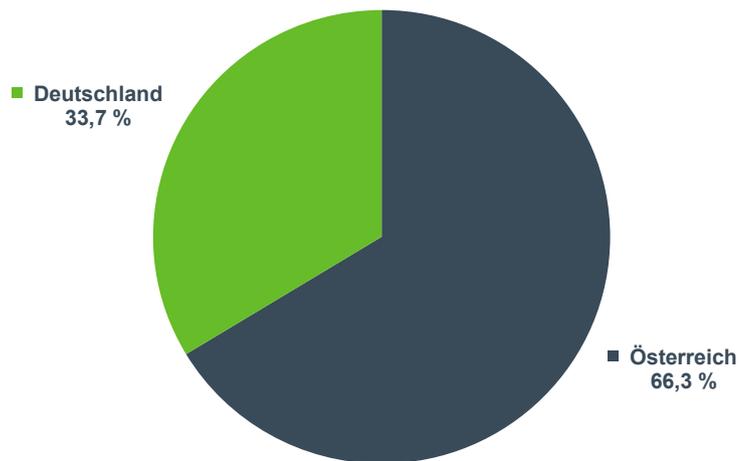
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

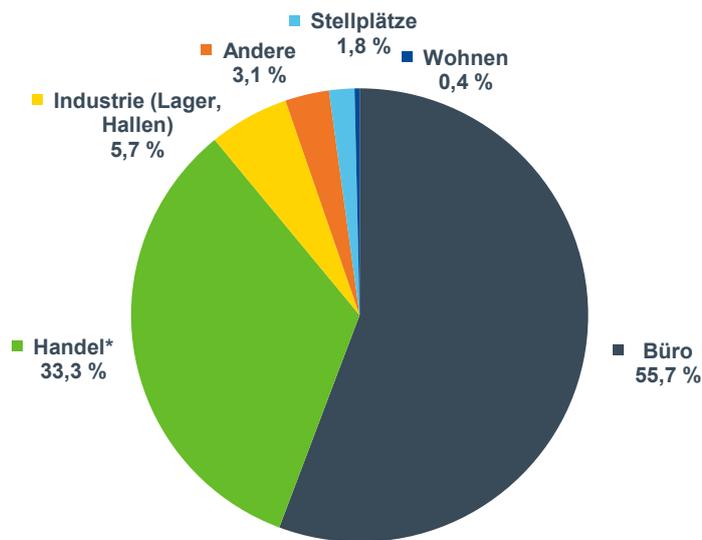
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 4 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

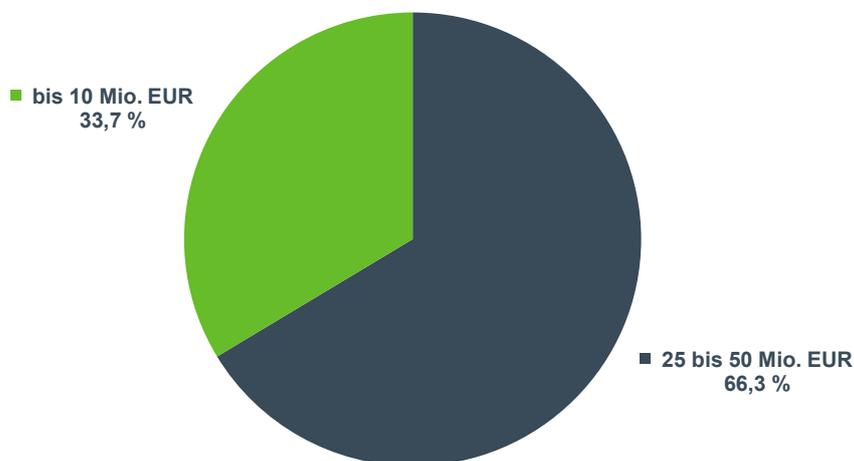
Länderallokation



Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

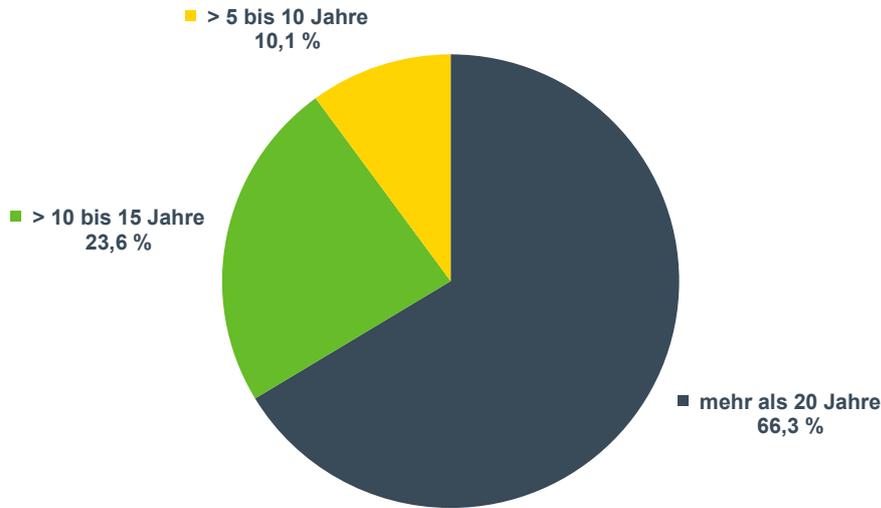


Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)

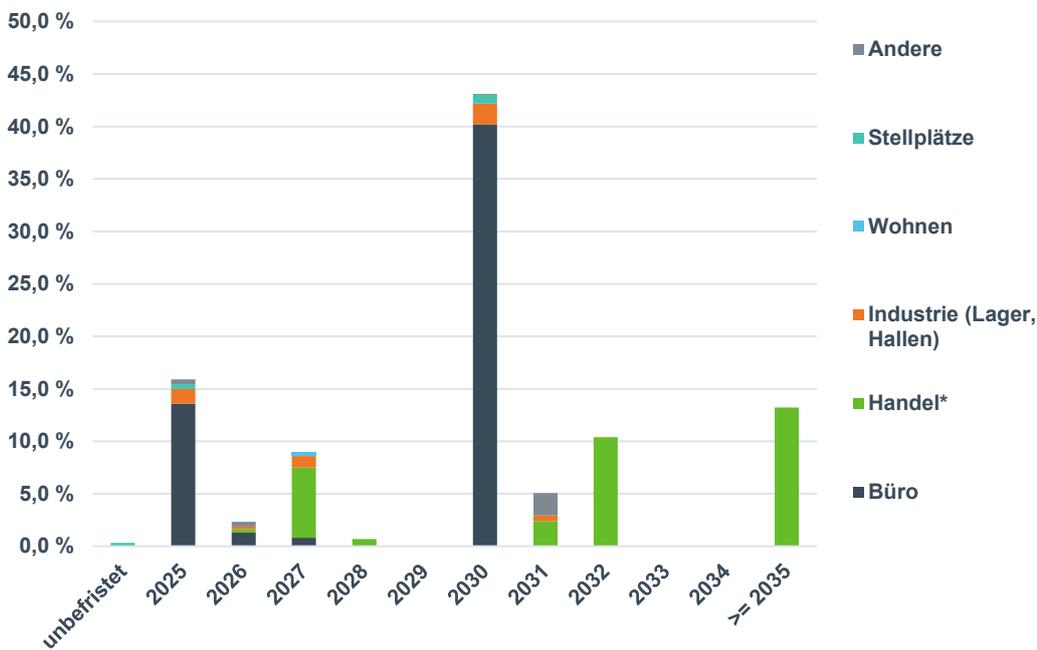


* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

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)	7.254.000,00 EUR	10,7
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 EUR	17,9
Gesamt	19.404.000,00 EUR	28,5

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 (7,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 7,3 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)	22,6 %	14,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	37,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	62,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	62,6 %
Gesamt	22,6 %	77,4 %	0,0 %	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
Adressenausfallrisiken	gering
Zinsänderungsrisiken	mittel
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	hoch
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Vermögensübersicht zum 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		22.890.000,00		
(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			22.890.000,00	34,85
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		34.780.930,05		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			34.780.930,05	52,95
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		14.364.343,36		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.364.343,36	21,87
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		185.356,39		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		-25,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		1.314.922,27		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.157.233,95		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	157.688,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		189.545,98		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			1.689.799,64	2,57
Summe Vermögensgegenstände			73.725.073,05	112,23
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-7.254.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-146.957,87		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-43.060,15		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-7.444.018,02	-11,33
II. Rückstellungen			-592.235,42	-0,90
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-8.036.253,44	-12,23
C. Fondsvermögen			65.688.819,61	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			1.157.868	
Anteilwert (EUR)			56,73	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	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, Adolfstraße 20	EUR	G	Ha	-	31.12.21	1973	2.961	3.614 / 0	B / BM / G / K / LA / R	2,6	8,3	37,4	7.600 / 7.770 [7.685]	232	427 / 419 [423]	34 / 32 [33]	998 / 10,4	565 / 433	50	657	79
DE 72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	EUR	G	Ha	-	12.03.19	1918 / 2012	7.695	2.940 / 125	B / G / R / RO	13,9	0,0	28,7	8.300 / 8.420 [8.360]	250	466 / 459 [462]	28 / 29 [28,5]	713 / 9,0	479 / 234	36	273	46
DE 72827	Wannweil, Alte Spinnerei 2	EUR	G	Ha	-	12.03.19	2017	8.189	1.955 / 0	B / R / RO	6,9	0,0	28,9	6.770 / 6.920 [6.845]	194	388 / 388 [388]	32 / 32 [32]	592 / 9,0	399 / 194	30	227	46
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																				22.890.000,00		

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

AT	1030	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 Nettosolli-miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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
		Wien, Hainburger Straße 33	100,00%	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933 / 1999	5.031	15.276 / 0	BM / DO / FW / K / L / LA / SZ	4,0	0,0	26,9	45.000 / 45.250 [45.125]	1.176	2.334 / 2.334 [2.334]	34 / 36 [35]	321 / 0,8	0 / 321	16	144	53
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																							45.125.000,00		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																							45.125.000,00		

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil I: Gesellschaftsübersicht

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR ⁹⁾	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	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	31.10.19	34.781	28.288	-	-	-	343/ 1,0	26/ 318	18	158	53
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt ¹⁰⁾															34.780.930,05	

1) AT = Österreich; DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; Ha = Handel

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) Fremdfinanzierungsquote 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.

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) Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100%.

10) 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 2025

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				14.364.343,36	21,87
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 14,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 10,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			185.356,39	0,28
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		159.975,24		
davon Mietforderungen		10.257,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			-25,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			1.314.922,27	2,00
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	1.157.233,95		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)	0,00	157.688,32		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			189.545,98	0,29
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-7.254.000,00	-11,04
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-146.957,87	-0,22
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-43.060,15	-0,07
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-592.235,42	-0,90
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Fondsvermögen			65.688.819,61	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (0,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (1,3 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,3 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt (0,2 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), Vertriebsfolgeprovision (0,4 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

Übersicht zu Vermietung nach Ländern

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	55,7	87,1	3,3
Jahresmietertrag Handel*	33,3	0,0	89,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,7	6,4	4,5
Jahresmietertrag Wohnen	0,4	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,0	1,4
Jahresmietertrag Andere	3,1	4,5	0,7

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	0,5	0,0	1,2
Leerstand Handel*	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,5	0,0	1,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,0	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,9	100,0	97,0

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,3	0,0	0,9
2025	15,9	24,9	0,4
2026	2,3	2,7	1,7
2027	9,0	0,0	24,4
2028	0,7	0,0	1,9
2029	0,0	0,0	0,0
2030	43,1	68,1	0,0
2031	5,1	4,3	6,5
2032	10,4	0,0	28,3
2033	0,0	0,0	0,0
2034	0,0	0,0	0,0
2035 +	13,2	0,0	36,0

* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2025 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	56,73 EUR
Umlaufende Anteile	1.157.868

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewertern 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. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, 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.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Ertle

Signiert von:

146F56F5275F4D8...
Malte Priester

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 (bis 31.03.2025)
Kaufmann

Camille Dufieux
Kauffrau
Malte Priester (seit 01.10.2024)
Kaufmann

Aufsichtsrat

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

Externe Bewerter für Immobilien

Frau Renate Grünwald
tätig für vRönne | Grünwald / Partner

Diplom Geodäsie

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, IHK Hamburg

Herr Thomas Mascha

Dipl.-Ing. Bauwesen/
MRICS, FRICS, CIS HypZert (F)

Öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Frankfurt am Main