

The logo for INTREAL, featuring the word "INTREAL" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with a vertical line through it. The logo is positioned in the upper right corner of the page, with a thin white curved line extending from the top left towards the bottom right, passing behind the text.

INTREAL

2025 / 2026

Halbjahresbericht zum 30. April 2026

KGAL immoSUBSTANZ

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	3
Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2026	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Halbjahresbericht	4
Tätigkeitsbericht.....	4
Anlageziele und Anlagepolitik.....	4
Anlagegeschäfte.....	4
Wertentwicklung.....	4
Hauptanlagerisiken	4
Portfoliostruktur	7
Vermögensübersicht zum 30. April 2026	11
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	13
Direkt gehaltene Immobilien.....	13
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	14
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil I: Gesellschaftsübersicht.....	15
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur	
Vermögensaufstellung vom 30. April 2026.....	16
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	16
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht	16
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil III: Sonstige	
Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,	
Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	18
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2025	
bis 30. April 2026	19
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2025 bis	
30. April 2026	21
Verwendungsrechnung zum 30. April 2026.....	22
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2025 bis 30. April 2026.....	23
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2025 bis 30. April 2026	23
Vermietungsinformationen	24
Restlaufzeit der Mietverträge	24
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte,	
soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	25
Anhang	26
Angaben nach Derivateverordnung.....	26
Anteilwert und Anteilumlauf.....	26
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	26
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.....	26
Angaben zum Risikomanagementsystem.....	27
Gremien	28

Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	28
Geschäftsführung.....	28
Aufsichtsrat	28
Externe Bewerter für Immobilien	28

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen KGAL immoSUBSTANZ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 / 2026 (1. November 2025 bis 30. April 2026) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2026

Fondsvermögen (netto)	57.700.034,37 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	68.315.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	22.885.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	45.430.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,98%
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,40%

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)	0
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-7.184.643,52 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	16.01.2026
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Zwischenausschüttung am	30.12.2025
Zwischenausschüttung je Anteil	0,12 EUR
Rücknahmepreis	57,42 EUR
Ausgabepreis	60,29 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. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschränkte sich somit auf die Verwaltung der gehaltenen Vermögensgegenstände.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 57.700.034,37 EUR (i.Vj. 65.688.819,61 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.004.842 Stück (i.Vj. 1.157.868 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 57,42 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (56,73 EUR) um 0,69 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,49% (i.Vj. 1,65 %) 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 ist gemäß seiner Fondsstrategie berechtigt, an ausgewählten Standorten Europas, im Wesentlichen in Westeuropa und somit einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko, zu investieren. Es darf laut Strategie in Gewerbeimmobilien investiert werden. Investitionen, die nicht von der Fondsstrategie umfasst werden, 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 Finanzierungsrisiko, das regulatorische Risiko sowie 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 mittel eingestuft.

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

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 wird auf Basis der auslaufenden Mietverträge, des bestehenden Leerstands im Fonds sowie der Ausfallwahrscheinlichkeiten der Mieter 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.

Finanzierungsrisiken können entstehen, wenn LTV- oder ähnliche Covenantbrüche drohen, bestehende Darlehen refinanziert oder die vorhandenen Finanzierungen zu höheren Zinsen verlängert werden müssen. Auf Basis der derzeitigen Inanspruchnahme der Fremdfinanzierung, der Darlehenslaufzeiten und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein erhöhtes Finanzierungsrisiko.

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. Auf Grundlage verschiedener Liquiditätskennziffern und -quoten, möglicher Rückgaberisiken und vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten wird zum Abschlussstichtag das Liquiditätsrisiko als erhöht eingestuft.

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 mittel 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.

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.

Die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit ist geprägt von geopolitischen Konflikten, einem im historischen Vergleich erhöhten, derzeit jedoch stabilen Zinsniveau sowie einer zunehmenden Zahl von Insolvenzen. Hinzu kommen gestiegene

Rohstoffpreise, erhobene Zölle und teilweise unsichere Wertentwicklungen. In diesem Umfeld besteht das Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Steigende Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, Investitionen statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, sowie niedriger als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich zudem negativ auf die Fondsp performance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen drei 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 sowohl marktbezogene Stresstests als auch Liquiditätsstresstests gemäß der ESMA-Leitlinie durchgeführt. In den marktbezogenen Stresstests werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen Szenario-basiert für den Fonds bewertet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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.

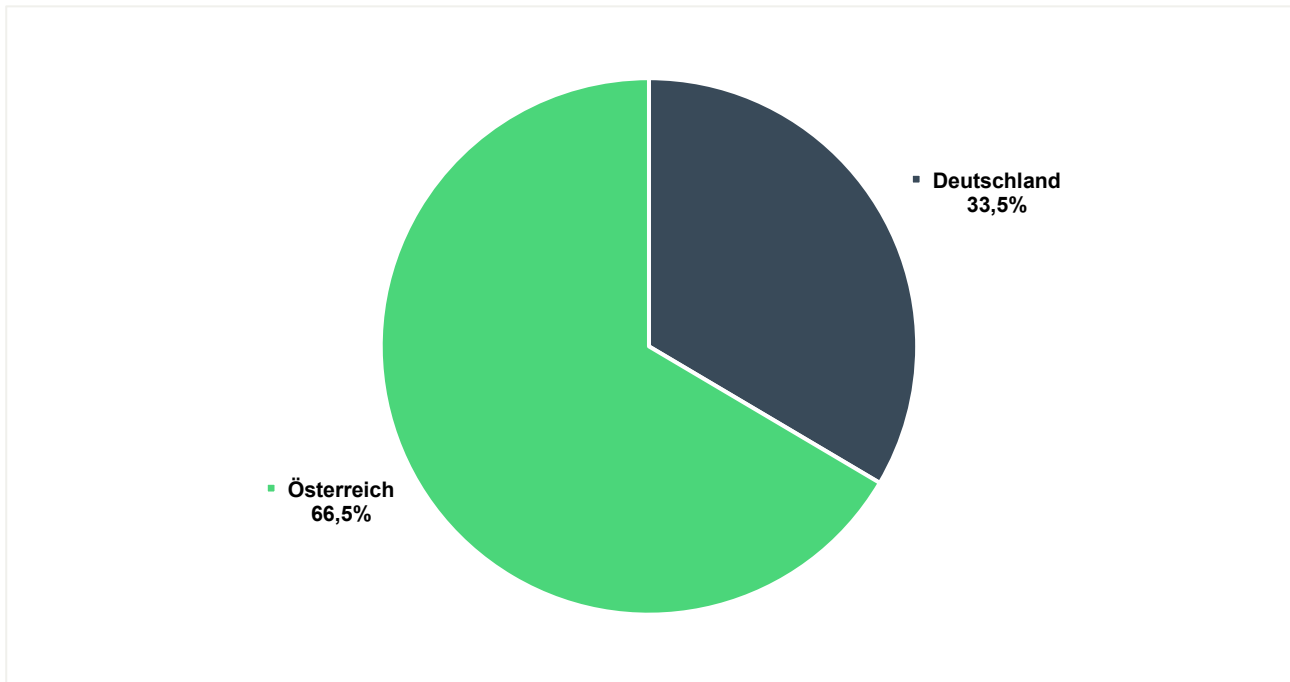
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 4 Immobilien.

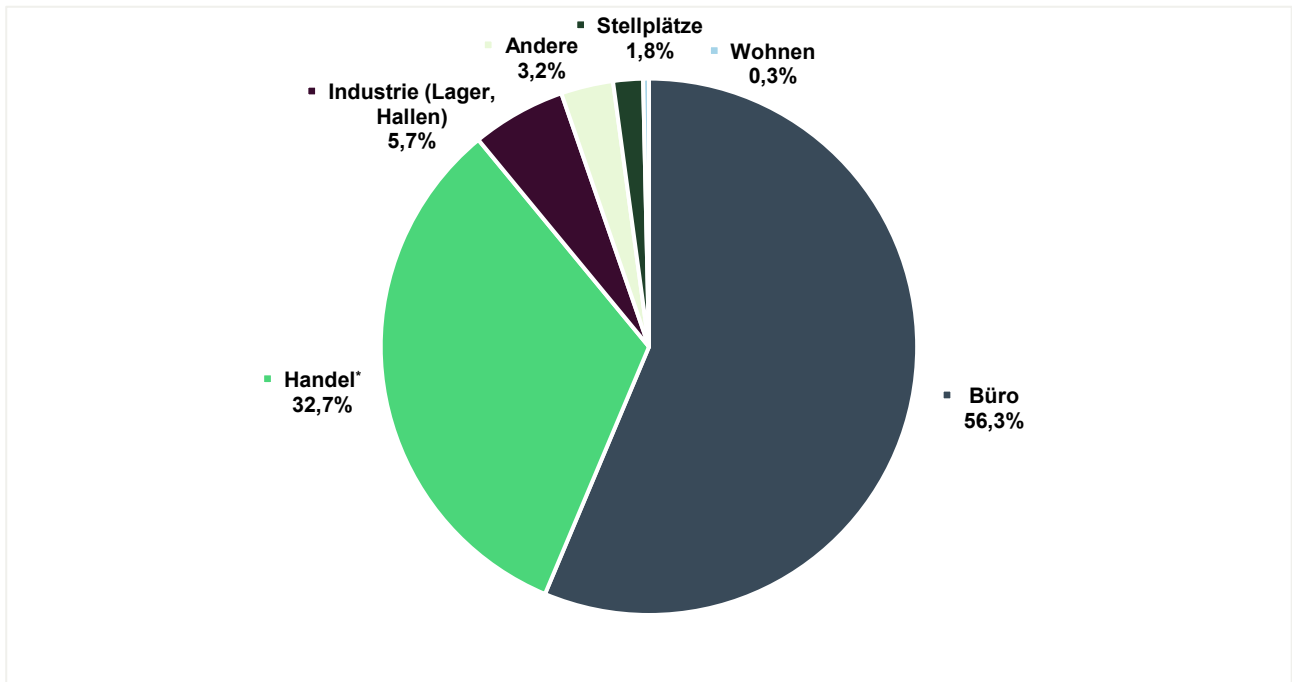
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

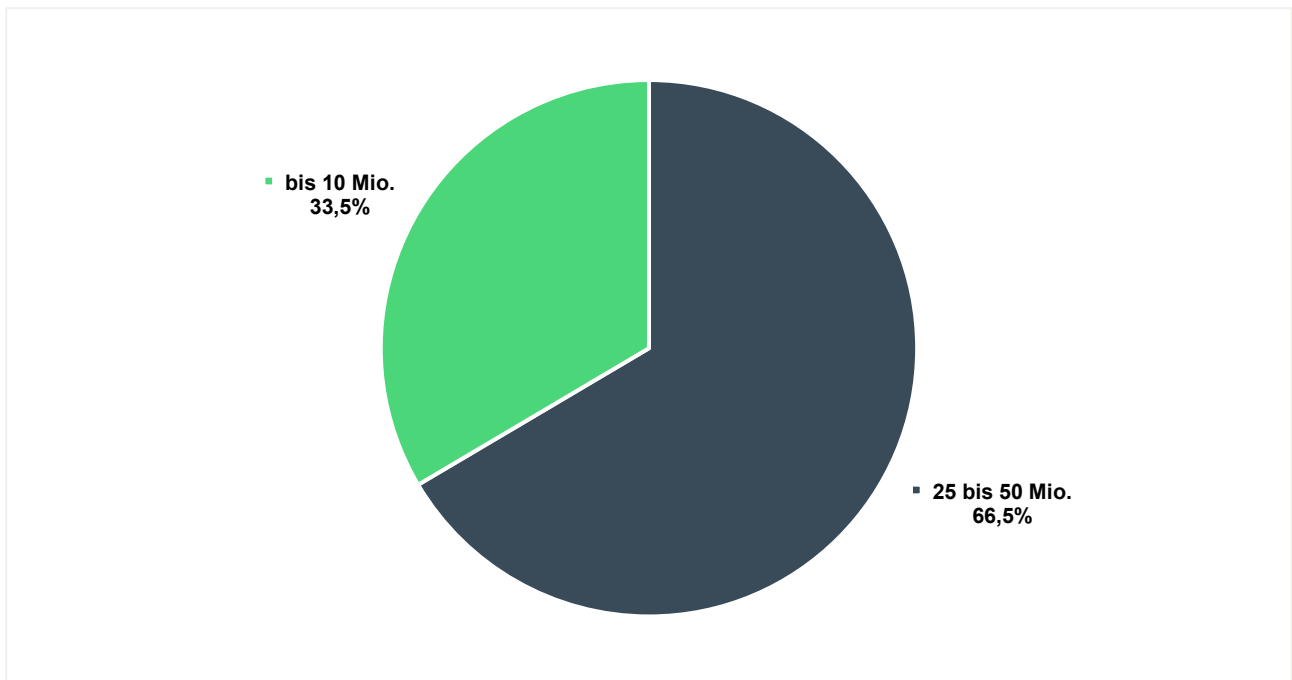
Länderallokation



Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

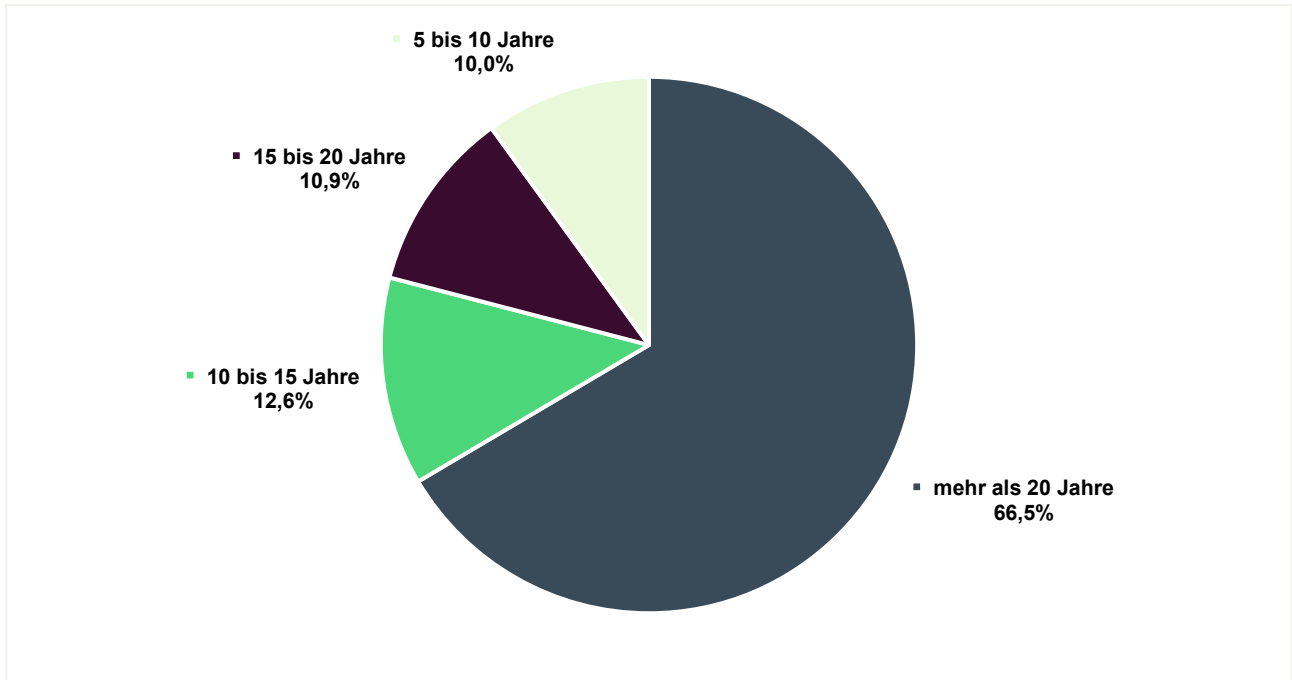


Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)

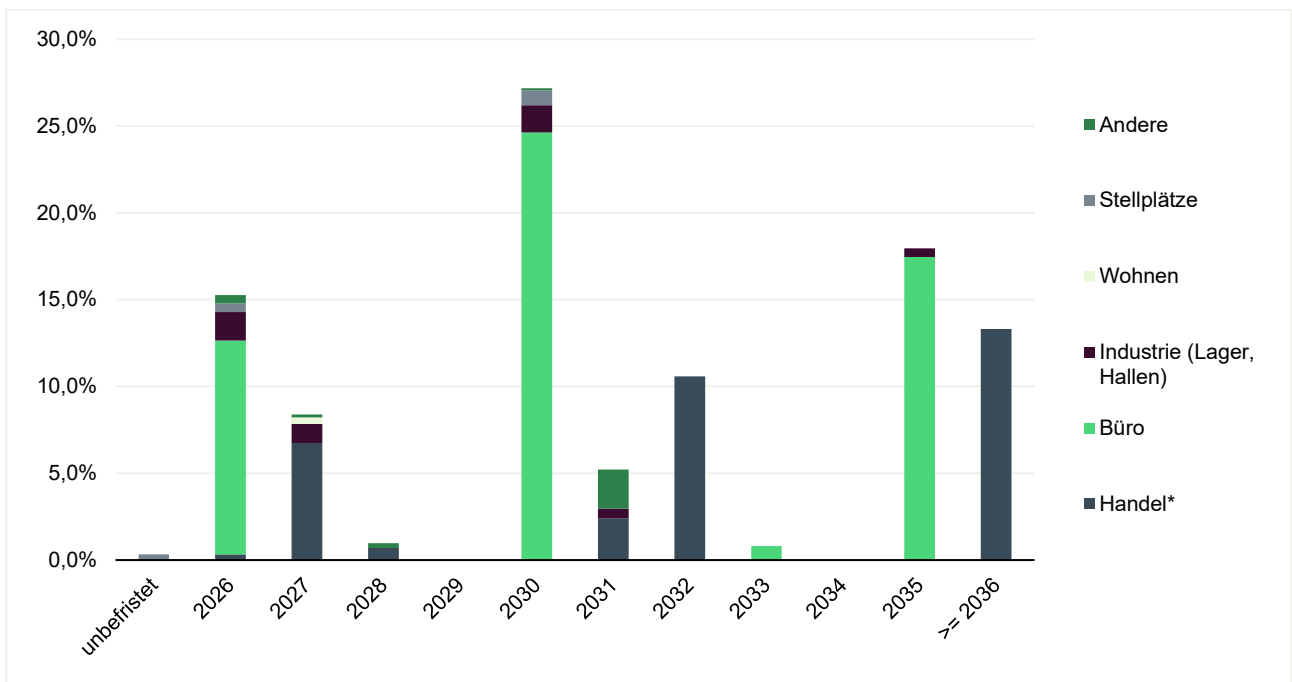


* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

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	10,6
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 EUR	17,8
Gesamt	19.404.000,00 EUR	28,4

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)	37,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	37,4%
EUR-Kredite (Ausland)	62,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,6%
Gesamt	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten

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	hoch
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	mittel
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	hoch

Vermögensübersicht zum 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		22.885.000,00		
(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			22.885.000,00	39,66
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		34.923.850,90		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			34.923.850,90	60,53
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		6.681.657,21		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			6.681.657,21	11,58
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		221.291,79		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		-21.646,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		946.452,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		824.476,64		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		121.975,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		52.738,59		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			1.198.836,59	2,08
Summe Vermögensgegenstände			65.689.344,70	113,85
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		-102.651,64		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-73.158,83		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-7.429.810,47	-12,88
II. Rückstellungen			-559.499,86	-0,97
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-7.989.310,33	-13,85
C. Fondsvermögen			57.700.034,37	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			1.004.842	
Anteilwert (EUR)			57,42	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 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 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	8,2	38,4	7.380/7.580 [7.480]	233	426/420 [423]	33,0/31,0 [32,0]	942/9,8	519/423	46	513	67
DE 72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	EUR	G	Ha	-	12.03.19	1918/2012	7.695	2.940/125	B, G, R, RO	13,0	0,0	28,0	8.520/8.630 [8.575]	264	507/500 [504]	27,0/28,0 [27,5]	650/8,2	434/216	28	161	34
DE 72825	Wannweil, Alte Spinnerei 2	EUR	G	Ha	-	12.03.19	2017	8.189	1.955/0	B, R, RO	5,9	0,0	29,0	6.760/6.900 [6.830]	196	392/392 [392]	31,0/31,0 [31,0]	566/8,6	354/211	27	150	34
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾																					22.885.000,00	

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstückgröße 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	100,0 %	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933/1999	5.031	15.276/0	BM, DO, FW, K, LA, L, SZ	4,8	4,7	26,7	45.290/ 45.570 [45.430]	1.102	2.419/ 2.411 [2.415]	33,0/ 35,0 [34,0]	321/ 0,8	0/ 321	16	112	41
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																						45.430.000,00		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																						45.430.000,00		

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil I: Gesellschaftsübersicht

Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Lage des Grundstücks 1)	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
PHEKDA GmbH & Co KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	31.10.19	34.924	28.288	-	-	-	343/1,0	26/318	18	122	41
	zugehörige Immobilien:	AT 1030 Wien, Hainburger Straße 33													
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt 10)															34.923.850,90

1) AT = Österreich; DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) Ha = Handel; B = Büro

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 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. Dieser wird in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.

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.

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 2026

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2026)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				6.681.657,21	11,58
II. Wertpapiere				0,00	0,00
a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 6,7 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (6,7 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 3,9 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			221.291,79	0,38
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		220.779,48		
davon Mietforderungen		23.718,09		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			-21.646,00	-0,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			946.452,21	1,64
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		824.476,64		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		121.975,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			52.738,59	0,09
(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	-12,57
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-102.651,64	-0,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-73.158,83	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-559.499,86	-0,97
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			57.700.034,37	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 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“ (0,9 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,6 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ (0,1 Mio. EUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt (0,1 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 Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,1 Mio. EUR).

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

Die „Rückstellungen“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (0,5 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2025 bis 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			89.743,85	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			415,52	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		693.555,94	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				783.715,31
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-53.369,16	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-6.424,13		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-42.643,05		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-450,00		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-3.851,98		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-109.601,03	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-78.836,24	
6. Verwaltungsvergütung			-170.142,55	
7. Verwahrstellenvergütung			-13.459,25	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-14.236,26	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-19.189,05	-135.953,54	
Summe der Aufwendungen				-575.598,03
III. Ordentlicher Nettoertrag				208.117,28

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2025 bis 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungs-				0,00
geschäften				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-512.044,25
V. Realisiertes Ergebnis des				-303.926,97
Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht		1.083.887,34		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		-285.000,00		
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				798.887,34
Geschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				494.960,37

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2025 bis 30. April 2026

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Erträge aus Immobilien“ (0,7 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Inländischen Steuern“ (0,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Körperschaftsteuer aus dem Vorjahr Inland (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,1 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR).

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 30. April 2026

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	4.348.768,78	4,33
1. Vortrag aus dem Vorjahr	4.652.695,75	4,63
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-303.926,97	-0,30
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	4.218.767,98	4,20
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	4.218.767,98	4,20
III. Gesamtausschüttung	130.000,80	0,13
1. Zwischenausschüttung ²⁾	130.000,80	0,13
a) Barausschüttung	130.000,80	0,13
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00
1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.004.842 Stück.		
2) Während des Geschäftsjahres wurden folgende Zwischenausschüttungen durchgeführt:		
1. Zwischenausschüttung: Datum / Anteile	30.12.2025	1.083.340,00
Betrag gesamt / pro Anteil	130.000,80	0,12

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2025 bis 30. April 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		65.044.337,42
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-917.896,50
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-917.250,30	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-646,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		-130.000,80
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-7.184.643,52
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	213.671,68	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-7.398.315,20	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		512.044,25
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-118.766,85
davon bei Immobilien	-100.916,77	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-17.850,08	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		494.960,37
davon nicht realisierte Gewinne	1.083.887,34	
davon nicht realisierte Verluste	-285.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		57.700.034,37

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2025 bis 30. April 2026

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	56,3	87,1	3,3
Jahresmietertrag Handel*	32,7	0,0	89,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,7	6,3	4,5
Jahresmietertrag Wohnen	0,3	0,0	1,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,0	1,4
Jahresmietertrag Andere	3,2	4,6	0,7

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	3,4	4,6	1,2
Leerstand Handel*	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,5	0,1	1,2
Leerstand Wohnen	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	96,0	95,3	97,1

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,3	0,0	0,9
2026	15,3	23,5	1,4
2027	8,4	0,3	22,2
2028	1,0	0,0	2,6
2029	0,0	0,0	0,0
2030	27,2	43,2	0,0
2031	5,2	4,5	6,5
2032	10,6	0,0	28,5
2033	0,8	0,0	2,2
2034	0,0	0,0	0,0
2035	18,0	28,6	0,0
>= 2036	13,3	0,0	35,9

* 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. April 2026 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	57,42 EUR
Umlaufende Anteile	1.004.842

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 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. Besonders, 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

Zum 30.11.2025 erfolgte eine Änderung des Liquiditätsrisikomanagements. Statt der Betrachtung der Risikoposition aus einer möglichen Vollausschüttung inklusive Bewertung verschiedener Liquiditätskennzahlen werden die Liquiditätskennzahlen und das Rückgaberrisiko bewertet. In den Liquiditätskennzahlen werden neben bestehenden Kennzahlen, die in der vorherigen Betrachtung berücksichtigt wurden, auch die Höhe der LTV-Quote auf Objektebene sowie drohende LTV-Verletzungen sowie der daraus bestehende Liquiditätsbedarf ausgewiesen. Im Rückgaberrisiko werden neben der Entwicklung des ordentlichen Nettoertrags auch der Anteil des größten Anlegers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit der Anleger bewertet. Darüber hinaus wird geprüft, ob und in welcher Höhe es Kapitalrückgaben oder Rückgabebegehren gibt. Der Liquiditätsstresstest gem. ESMA-Vorgaben wird weiterhin durchgeführt.

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

Signed by:

Andreas Ertle

Signed by:

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

Malte Priester

Kaufmann

Camille Dufieux

Kauffrau

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

Ulrich Müller

HIH Real Estate GmbH

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Thomas Mascha

tätig für estima Immobilienbewertung

Renate Grünwald

tätig für vRönne / Grünwald / Partner