KGAL immoSUBSTANZ

JAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2020

© KGAL

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	31. Oktober 2020
Fondsvermögen (netto)	30.889.934,67 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	38.281.475,00 €
- davon direkt gehalten	14.675.000,00 €
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	23.606.475,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	1
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100 %
Fremdkapitalquote [1)]	29,8 %

[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	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	8.133.439,15 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	30.01.2020
Endausschüttung je Anteil	0,74 €
BVI-Rendite	3,7 %
Rücknahmepreis	52,73 €
Ausgabepreis	55,37 €

* Bis zum 31.10.2020 wurde die Beteiligungsquote des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG auf rund 58 % erhöht.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

INHALTSVERZEICHNIS

7 VORWORT DES ASSET MANAGERS

10 **Tätigkeitsbericht**
10 • Anlageziele und Anlagepolitik
10 • Wirtschaftsbericht
12 • Anlagegeschäfte
12 • Wertentwicklung
13 • Hauptanlagerisiken
14 • Portfoliostruktur
14 Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
14 Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)
14 Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)
14 Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
15 Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)
15 Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen
16 • Fremdwährungspositionen
16 • Risikoprofil
16 • Wesentliche Änderungen gem. Art. 101 Abs. 3 Nr. 3 im Berichtszeitraum
17 **Entwicklungskennzahlen**
17 • Entwicklung des Fonds
17 • Renditen des Fonds
18 **Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2020**
20 **Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil I: Immobilienverzeichnis**
20 • Direkt gehaltene Immobilien
20 • Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien
22 **Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil I: Gesellschaftsübersicht**
23 **Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2020**
23 **Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil II: Liquiditätsübersicht**

23 • Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil II: Liquiditätsübersicht

24 **Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

25 • Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

26 **Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2019 bis 31. Oktober 2020**

28 • Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2019 bis 31. Oktober 2020

28 **Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2020**

29 **Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2019 bis 31. Oktober 2020**

29 • Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2019 bis 31. Oktober 2020

30 **Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern**

30 • Renditekennzahlen

30 • Kapitalinformationen

31 • Informationen zu Wertänderungen

31 • Vermietungsinformationen

31 Mieten nach Nutzungsarten

33 Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

33 • Restlaufzeit der Mietverträge

34 **Anhang**

34 • Angaben nach Derivateverordnung

34 • Anteilwert und Anteilumlauf

34 • Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

34 • Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

36 • Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

37 • Zusätzliche Information

37 • Angaben zum Risikomanagementsystem

37 • Angaben zum Leverage-Umfang

38 **Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

40 **Steuerrechnung**

40 • Steuerliche Hinweise

47 **Gremien**

47 • Kapitalverwaltungsgesellschaft

47 • Geschäftsführung

47 • Aufsichtsrat

• Externe Bewerter für Immobilien

© shutterstock

VORWORT DES ASSET MANAGERS

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

das Jahr 2020 wurde durch die Corona-Pandemie sehr stark geprägt. Die Auswirkungen spürt jeder persönlich. Nach wie vor hat die Pandemie einen großen Einfluss auf unsere Wirtschaft, zahlreiche Unternehmen und Branchen kämpfen mit den Folgen der Lockdowns. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds wird sich das Bruttoinlandsprodukt der Europäischen Union im Jahr 2020 deutlich unter dem Niveau der Vorjahre befinden.

In diesem sehr anspruchsvollen Marktumfeld hat sich der offene Immobilien-Publikumsfonds KGAL immoSUBSTANZ hervorragend geschlagen.

So konnte der KGAL immoSUBSTANZ sein zweites Geschäftsjahr am 31.10.2020 mit einer im Wettbewerbsvergleich klar überdurchschnittlichen BVI-Rendite von 3,7 % abschließen. Damit liegt der Fonds sogar leicht über seinem angestrebten Renditekorridor von 3,2 bis 3,5 % pro Jahr– angesichts des sehr anspruchsvollen Marktumfelds im Berichtszeitraum ist das ein bemerkenswertes Ergebnis.

Die unabhängige Ratingagentur Scope konstatiert, dass die aktuelle Portfoliomischung aus bonitätsstarken Büro- und Nahversorgungsmietern eine besonders hohe Resilienz auszeichnet.

Stabilität und Rendite

In der Corona-Pandemie beweisen offene Immobilienfonds wieder einmal ihre Stärke in der Defensive und meistern eine Krisenphase mit sehr geringen Kursschwankungen. Das liegt zum einen an der grundsätzlichen Solidität breit diversifizierter Portfolios aus Gewerbeimmobilien. Zum anderen unterstreicht die Mindesthaltedauer der Fondsanteile von zwei Jahren den langfristigen Charakter der offenen Immobilienfonds. Das unterscheidet sie von anderen Wertpapieren. Anleger in Aktienfonds mussten 2020 starke Nerven beweisen. Offene Immobilienfonds brachten Ruhe ins Fondsdepot – sie sind weiterhin die erste Wahl als stabilisierendes Basisinvestment.

Der KGAL immoSUBSTANZ leistet aber noch mehr: Bei den heutigen Inflationsraten nahe null ist eine jährliche Rendite von über 3,5 % seit Fondsauflegung ein wertvoller Beitrag zum Vermögensaufbau. Auch der Vergleich mit zehnjährigen Bundesanleihen – aktuelle Rendite etwa -0,5 % p. a. – verdeutlicht die Attraktivität dieses offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Scope verbessert das Rating

Auf die robuste Performance des KGAL immoSUBSTANZ hat die Ratingagentur Scope im Oktober mit einer Verbesserung des Fondsratings von BBB+ auf A- reagiert. Neben den überdurchschnittlichen Renditezahlen haben sich auch die Auswahl der Assets und der Mieterstruktur positiv in der Bewertung niedergeschlagen. Die Experten von Scope bestätigen, dass die Objekte im Fonds „geeignet sind, mittelfristig das angestrebte Renditeniveau zu erfüllen".

Zum Bestand des KGAL immoSUBSTANZ gehören zwei Gewerbeimmobilien in der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart. Die beiden Nahversorgungsmärkte in Metzingen und Wannweil sind über langfristige Mietverträge an die bonitätsstarken Einzelhandelsketten REWE und EDEKA vermietet. Beim dritten Objekt handelt es sich um ein Multi-Tenant-Bürogebäude im 3. Wiener Gemeindebezirk, Hauptmieter ist die renommierte Verlagsgesellschaft „Die Presse".

Die Vermietungsquote des KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Geschäftsjahresende 100 %, das Fondsvermögen beläuft sich auf 30,9 Millionen Euro.

Seit Oktober 2020 CO2-neutral

Anlegern geht es heutzutage nicht mehr allein um die Renditeperspektiven, sie möchten zusätzlich auch mit einem guten Gewissen investieren. Nachhaltigkeit und Klimaschutz gewinnen Jahr für Jahr mehr an Bedeutung. Deshalb hat die KGAL-Gruppe als nachhaltig ausgerichteter Investor im Oktober 2020 den KGAL immoSUBSTANZ in Zusammenarbeit mit ClimatePartner CO2-neutral gestellt.

Alle Treibhausgasemissionen, die mit dem laufenden Fonds- und Immobilienbetrieb sowie der Verwaltung des Fonds verbunden sind, gleicht die KGAL-Gruppe durch Investitionen in ein Klimaschutzprojekt aus. Bei dem Kompensationsprojekt handelt es sich um ein Waldschutzprogramm in Papua-Neuguinea in der Region April Salumei.

Optimistisch für 2021

Auf das neue Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ blicken wir mit Zuversicht. Wir gehen davon aus, dass im Jahresverlauf 2021 die Bedeutung von Covid-19 abnehmen wird und der entstandene Konjunktureinbruch wieder aufgeholt werden kann. Deutschland zum Beispiel wird laut unserem Research im dritten Quartal 2021

© iStock

wieder eine ähnliche Wirtschaftsleistung erreichen wie vor der Pandemie.

Jede Marktphase beinhaltet Chancen für professionelle Asset Manager. Die KGAL-Gruppe ist der richtige Investment Manager, um attraktive Gelegenheiten aufzuspüren und zu nutzen. Seit ihrer Gründung im Jahr 1968 hat die KGAL-Gruppe europaweit mehr als 1.000 Immobilientransaktionen abgewickelt. Entsprechend verfügt sie über eine ausgewiesene Kompetenz und ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche.

Die erfreuliche Zweijahresbilanz, das überzeugende Engagement für den Klimaschutz und ein positiver Ausblick auf das Jahr 2021 – für Anlageberater und ihre Kunden gibt es gute Gründe, auf den KGAL immoSUBSTANZ zu setzen. Im Markt gewinnt der KGAL immoSUBSTANZ immer mehr an Aufmerksamkeit – zu Recht.

Auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichts informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 01.11.2019 bis zum 31.10.2020.

Mit freundlichen Grüßen

KGAL Investment Management GmbH & Co. KG

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 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gerade als die Weltwirtschaft begann, sich von den über 2018 und 2019 eskalierenden Handelsstreitigkeiten zu erholen, kam die Corona Pandemie. Das SARS-CoV-19-Virus (Corona) wurde am 31. Dezember 2019 von den chinesischen Gesundheitsbehörden an die Weltgesundheitsbehörde gemeldet und hat sich seitdem in sehr kurzer Zeit weltweit sehr effizient und schnell verbreitet[1]. Seit dem Herbst 2020 kämpfen wir in Europa gegen eine zweite und in den USA gegen die dritte Infektionswelle. In China hingegen scheint die Pandemie überwunden zu sein, und dank der seit geraumer Zeit sehr niedrigen Infektionszahlen hat die Wirtschaft dort den scharfen Einbruch vom Jahresbeginn bereits wieder aufgeholt. In den USA und dem Euroraum hat sich zwar die Wirtschaft über das dritte Quartal deutlich erholt[2], allerdings wird es voraussichtlich noch bis weit in das kommende Jahr dauern, bis der massive wirtschaftliche Einbruch wieder ausgeglichen sein wird. Wir gehen davon aus, dass die Eurozone in diesem Jahr um 7,3 % schrumpfen wird, während die USA mit -3,6 %[3] und China mit einem Plus von 1,7 %[4] die Pandemie wirtschaftlich besser verkraften.

In Deutschland ist der zehn Jahre dauernde Aufschwung abrupt zu einem Ende gekommen. Mit einem prognostizierten Minus von 5,6 %[5] wird die deutsche Wirtschaft fast genauso stark einbrechen wie infolge der Weltfinanzkrise 2009. Seit Ende April erholt sich die Wirtschaft wieder und nach einem Einbruch von -9,8 % im zweiten Quartal 2020 legte sie über das dritte Quartal um 8,2 %[6] zu. Treiber waren neben dem Konsum die Ausrüstungsinvestitionen und der Export. Von Anfang an waren der Bau- und Finanzsektor sowie der Immobilienbereich kaum von der Krise betroffen[7]. Für das vierte Quartal erwarten wir keine Verbesserung des BIPs, da die erneuten Verschärfungen der Maßnahmen das Wachstum dämpfen. Anders als im ersten Lockdown arbeitet allerdings das für die deutsche Wirtschaft so wichtige produzierende Gewerbe weiter.

[1] Weltgesundheitsorganisation (WHO).
[2] Eurostat, Pressemitteilung 168/2020.
[3] Oxford Economics, Dezember 2020.
[4] Commerzbank Economic Research 27.11.2020.
[5] Oxford Economics, Dezember 2020.
[6] Eurostat, Pressemitteilung 168/2020.
[7] Destatis, Pressemittteilung 465/2020.

Im Vergleich mit den anderen europäischen Staaten kommt Deutschland relativ glimpflich durch die Krise. Am schwersten trifft es die Länder Europas, die wegen der hohen Infektionszahlen in der ersten und zweiten Pandemiewelle das öffentliche und wirtschaftliche Leben mehrfach erheblich einschränkten. Neben Spanien, werden auch Frankreich und Italien wirtschaftlich stärker schrumpfen als die Eurozone insgesamt. Weniger stark hingegen wird voraussichtlich der Rückgang in Irland, Finnland, den Niederlanden, Schweden und Polen sein. In Großbritannien ist die Wirtschaft zusätzlich zu den Folgen der Corona-Pandemie auch mit der Unsicherheit in Bezug auf einen ungeregelten Brexit konfrontiert. Deswegen wird auch die Erholung im Königreich mehr Zeit benötigen als in vielen anderen Ländern Europas[8].
Die wirtschaftliche Krise schlägt auch auf dem Arbeitsmarkt durch, allerdings sorgen die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft für eine deutliche Dämpfung der Entwicklung. Im September gab es in der Europäischen Union rund 1,8 Millionen[9] mehr Arbeitslose als im Vorjahr. Insbesondere die Länder, die am stärksten unter dem Pandemiegeschehen leiden, verzeichnen die höchsten Arbeitslosenquoten. In Deutschland hingegen hält sich die Entwicklung mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 3 % im September 2019 auf 4,4 % im September 2020 in Grenzen. Dieser Wert ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da das hierzulande von vielen Unternehmen genutzte Instrument der Kurzarbeit die Bedeutung einschränkt[10]. Wir gehen unter den genannten Annahmen davon aus, dass sich der deutsche Arbeitsmarkt im Laufe des kommenden Jahres wieder erholen wird.

Nach dem beispiellosen Einbruch der Einzelhandelsumsätze im März und April, konnte der Einzelhandel über den Sommer und Herbst seine Verluste zum Teil wieder aufholen. In Deutschland setzte der Einzelhandel im September 6,5 % mehr um als im September des Vorjahres. Doch dieses gute Ergebnis täuscht darüber hinweg, dass die Handelsbereiche unterschiedlich stark betroffen sind. So sank beispielsweise der Umsatz mit Bekleidung und Schuhen seit Jahresanfang um fast ein Viertel (-24 %) und auch Waren- und Kaufhäuser verloren nahezu 13 % ihres Umsatzes[11]. Auf der anderen Seite konnte der deutsche Internet- und Versandhandel seit Januar 2020 um 21 % und der Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf um 11% zulegen.
Der Preisauftrieb in der Eurozone ist über das laufende Jahr zum Erliegen gekommen und bewegt sich seit August 2020 im negativen Bereich[12]. Insbesondere der deutliche Rückgang bei den Energiepreisen (Oktober 2020: -8,2 % p. a.) sorgte dafür, dass der Inflationsindex im Oktober 2020 um 0,3 % niedriger liegt als im Vorjahresmonat. Für 2020 erwarten wir für Deutschland einen Anstieg des Inflationsindex um 0,6 %, für die Eurozone um gerade einmal 0,3 %[13].

Prognose

Die mittelfristige Entwicklung in der Wirtschaft hängt in erster Linie vom weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie ab. Wir erwarten, dass es noch bis in das Jahr 2021 zu Einschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens in Europa kommen wird. Allerdings werden diese Einschränkungen voraussichtlich immer milder ausfallen und stärker regional angewendet werden.

Das Wirtschaftswachstum Deutschlands wird für das kommende Jahr auf 3,7 %[14] geschätzt. Die ersten Monate des Jahres werden von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie geprägt sein und erst mit wärmeren Temperaturen und der steigenden Immunisierung der Bevölkerung durch Impfungen wird sich die deutsche Wirtschaft auf breiter Front wieder erholen. Für die Eurozone gehen wir von einem Wachstum von 4,3 % im kommenden Jahr aus, wobei die Erholung in Anbetracht der Tiefe der Rezession in einigen Ländern nur als moderat zu bezeichnen ist. So wird beispielsweise für Italien, Spanien und Großbritannien nur eine relativ schwache Erholung prognostiziert.

Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.

	2019	2020 (F)	2021 (F)
Euroraum	1,3 %	-7,3 %	4,3 %
Deutschland	0,6 %	-5,6 %	3,7 %
Frankreich	1,5 %	-9,3 %	5,7 %
Italien	0,3 %	-8,6 %	4,9 %
Niederlande	1,6 %	-4,1 %	2,4 %
Österreich	1,4 %	-7,8 %	3,6 %
Polen	4,6 %	-3,0 %	3,8 %
Spanien	2,0 %	-11,5 %	4,6 %
Großbritannien	1,3 %	-11,3 %	5,2 %
USA	2,2 %	-3,6 %	3,7 %
China	6,2 %	1,7 %	8,0 %

Quelle: Oxford Economics, Commerzbank Research, Dezember 2020.

[8] KGAL aus Oxford Economics, November 2020.
[9] Eurostat, Pressemitteilung 163/2020.
[10] Personen in Kurzarbeit gelten nicht als erwerbslos und werden deshalb nicht erfasst.
[11] Destatis, Pressemitteilung 433/2020.
[12] Eurostat, Pressemitteilung 171/2020.
[13] Oxford Economics, Dezember 2020.
[14] Oxford Economics, Dezember 2020.

Während bei den beiden erstgenannten Ländern strukturelle Probleme das Wachstum behindern, sind es beim letzten die mit dem Brexit einhergehenden Unsicherheiten, die einem stärkeren Wachstum entgegenstehen[14].

Neben der Bewältigung der akuten Corona-Pandemie sollte man andere Risiken nicht aus dem Blick verlieren. Dazu gehören zum Beispiel der bereits erwähnte nahende Brexit[15], eine Eskalation der Konflikte innerhalb der EU und der ungelöste Handelskonflikt zwischen den USA und China.

Immobilienmarkt

Die Covid-19-Pandemie hat auf dem europäischen Immobilieninvestmentmarkt für eine deutliche Abkühlung gesorgt. Waren die ersten Monate des Jahres noch vielversprechend sorgten die Maßnahmen zur Einschränkung der Pandemie in vielen Märkten Europas für eine abrupte Vollbremsung. Neben dem Aspekt der Unsicherheit über die Entwicklung der Wirtschaft und der Anlagesektoren, sorgten die Reiseund Besuchsbeschränkungen dafür, dass das Transaktionsvolumen von zusammen 172 Milliarden Euro für die ersten neun Monate des Jahres 2020 um 19 %[16] niedriger liegt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Allerdings ist das Bild über die einzelnen Länder und Anlagesektoren hinweg nicht einheitlich. Insbesondere die größeren Transaktionsmärkte, z. B. das Vereinigte Königreich (-21 %), Frankreich (-24 %), die Niederlande (-27 %) und Italien (-36 %), vermeldeten im Jahresvergleich deutliche Rückgänge. Nur einige kleinere Transaktionsmärkte, wie beispielsweise die Schweiz (+6 %), Belgien (+11 %) und Dänemark (+68 %), berichteten von einem gestiegenen Transaktionsvolumen. Mit einem Rückgang von nur 5 % im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres erscheint der deutsche Immobilieninvestitionsmarkt intakt, allerdings täuscht ein sehr starker Jahresauftakt darüber hinweg, dass auch hierzulande die zurückliegenden Monate ein deutlich ruhigeres Geschäft gesehen haben. Von den in den ersten neun Monaten des Jahres im deutschen gewerblichen Immobilienmarkt investierten ca. 45 Milliarden Euro entfallen rund 11 Milliarden auf drei größere Portfoliotransaktionen bzw. Firmenübernahmen[17].

Bei der Betrachtung der Immobiliensektoren fällt auf, dass sich der Fokus von Investoren durch die Corona-Pandemie verschoben hat. Während Logistik- und Wohnimmobilien 2020 vergleichsweise stark nachgefragt werden (Logistik +1 % und Wohnen -6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum), verzeichneten Büroimmobilien einen spürbaren Nachfragerückgang (-26 %)[18]. Neben der Diskussion über die Bedeutung des Homeoffice für die Flächennachfrage, und damit die zukünftige Bedeutung von Büroimmobilien, spielt auch das eingeschränkte Angebot seine Rolle beim Rückgang des Transaktionsvolumens. Hinzu kommt, dass sich die schwere wirtschaftliche Krise bisher nicht in den Angebotspreisen widerspiegelt: Ausgenommen von einigen wenigen Städten, in denen die Preise weiter stiegen, blieben sie nach Daten von JLL in der Mehrzahl der europäischen Büroimmobilienmärkte stabil. Zu den Städten, die einen Preisanstieg im Spitzensegment des Markts vermeldeten, gehören neben den deutschen Städten Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart auch Lyon und Oslo[19].

Die wegen der massiven Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie düsteren Aussichten für das Gastgewerbe spiegeln sich im Transaktionsmarkt wider: Wichen noch bis zum Anfang des Jahres viele Investoren auf der Suche nach höheren Renditen und Erträgen in diesen Nischenmarkt aus, ist diese Bewegung im weiteren Lauf des Jahres deutlich abgebremst worden. Insgesamt sank das Transaktionsvolumen für Hotelimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 56 %. Ebenfalls stark rückläufig war das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien: Mit rund 23 Milliarden Euro in den ersten neun Monaten des Jahres lag es ca. 15 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums[17].

Wir erwarten zusammenfassend, dass als Folge der wirtschaftlichen Krise die Mieten unter Druck geraten werden und auch das Preisniveau etwas nachgibt. Im Wesentlichen sorgen aber der sehr geringe Leerstand, die Maßnahmen der Regierungen zur Stützung von Unternehmen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau dafür, dass der Immobilienmarkt stabiler durch die Pandemie kommen wird, als dies in früheren Krisen der Fall war.

ANLAGEGESCHÄFTE

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien, Immobiliengesellschaften oder Investmentanteilen getätigt.

Bis zum 31.10.2020 wurde die Beteiligung des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG auf rund 58 % erhöht. Das Transaktionsvolumen des Zukaufs betrug dabei 3,39 Mio. EUR.

WERTENTWICKLUNG

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 30.889.934,67 EUR (i. Vj. 22.146.802,97 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 585.802 Stück (i. Vj. 429.226 Stück). Der Anteilspreis in Höhe von 52,73 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (51,59 EUR) um 1,14 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,7 % (i.Vj. 3,2 %) erzielt.

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

[15] Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes wurde ein mögliches Abkommen zwischen der EU und Großbritannien noch verhandelt.
[16] Real Capital Analytics, Capital Trends Q3 2020.
[17] Real Capital Analytics, Capital Trans Q3 2020.
[18] Real Capital Analytics, Capital Trans Q3 2020.
[19] JLL Key Market Indicators Q3 2020

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

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.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, z. B. die politische Instabilität oder der 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 wurde das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft, wobei die Risikokonzentration im Bereich Nutzungsarten als strategiekonform angesehen wird.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, 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 bestand ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z. B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden 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 und Mietausfallrisiken 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 bestand ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wurde daher als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wurde 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 Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Orte, Mieterbranchen, Nutzungsarten, Zinsbindung, Restlaufzeit der Darlehen sowie Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration im Bereich Nutzungsarten als strategiekonform angesehen wird.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID-19 (Corona-Krise) hatte zum Abschlussstichtag noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilspreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, z. B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zugunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Darüber hinaus könnte 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. 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 Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank 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. Liquiditätsengpässe 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.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. 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 abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.

Insgesamt war das Rendite-Risiko-Profil strategiekonform und ausgewogen. Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

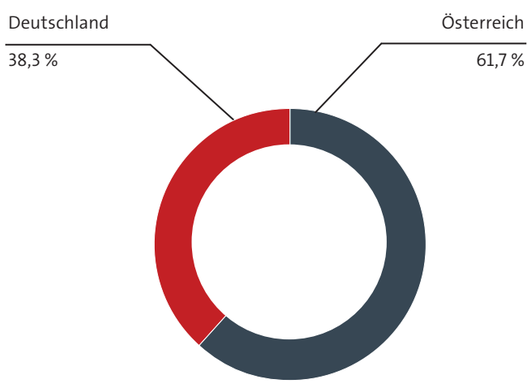
EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

PORTFOLIOSTRUKTUR

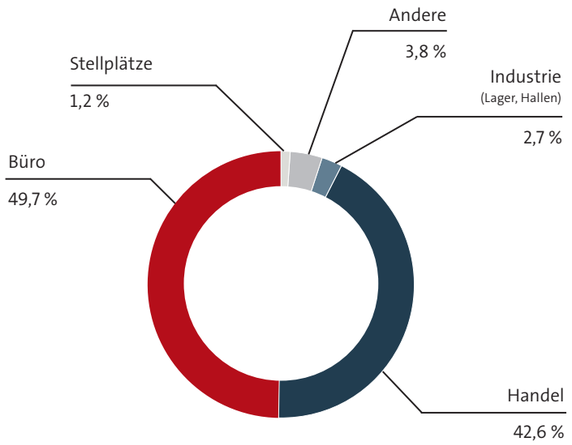
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio drei Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)

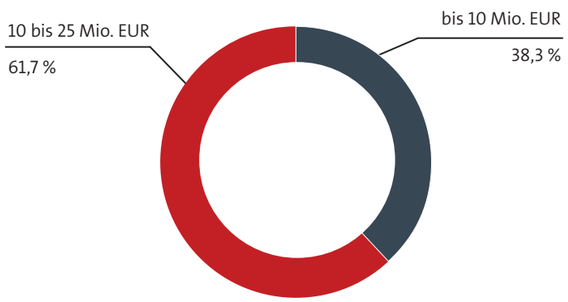
LÄNDERALLOKATION



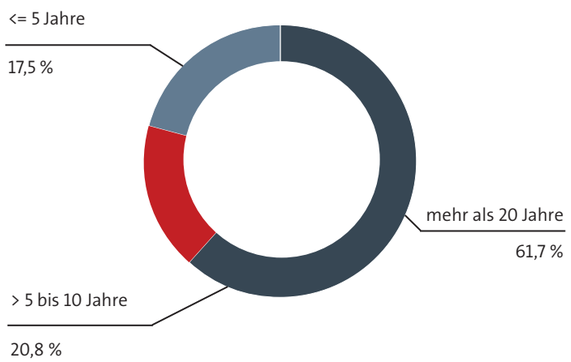
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH NUTZUNGSARTEN (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



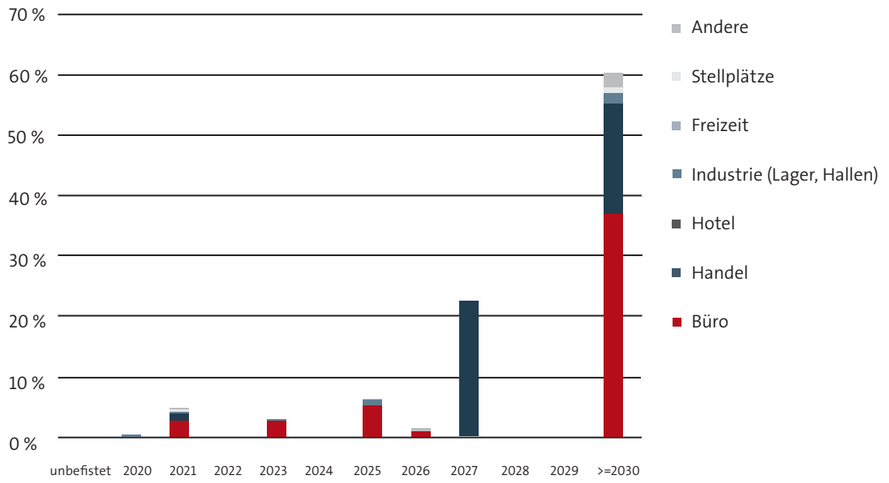
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH GRÖSSENKLASSEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite		
Währung	**Kreditvolumen**	**in % [1)]**
EUR-Kredite (Inland)	**4.379.000,00 €**	**11,4**
EUR-Kredite (Ausland)	**7.038.495,00 €**	**18,4**
Gesamt	11.417.495,00 €	29,8

[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 Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 7,0 Mio. EUR, daraus sind den Immobiliengesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 7,0 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

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)	38,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	38,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0 %	0 %	61,6 %	0 %	61,6 %
Gesamt	38,4 %	0 %	0 %	61,6 %	0 %	100 %

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.

FREMDWÄHRUNGSPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Fremdwährungspositionen im Fonds vorhanden.

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	gering
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 101 ABS. 3 NR. 3 IM BERICHTSZEITRAUM

Zum Stichtag 31.10.2020 haben sich Änderungen beim Liquiditätsrisikomanagement ergeben.

Die hochgerechnete Liquidität wird weiterhin dem Betrag einer potenziellen Vollausschüttung gegenübergestellt. Neben dieser ersten Einschätzung wird die Betrachtung um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio sowie Anteil des größten Anlegers erweitert. Diese Kennzahlen dienen der finalen Einschätzung des Risikos.

Darüber hinaus wurde eine Darstellung der Verteilung der Bankguthaben je Kreditinstitut unter Berücksichtigung der Richtlinie für die Verteilung der Liquiditätsanlagen ergänzt.

Gemäß der von der ESMA geforderten Liquiditätsstresstests, werden die Positionen zur weiteren Einwertung des Risikos gestresst und der Einfluss auf das Liquiditätsrisiko dargestellt.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN

ENTWICKLUNG DES FONDS

	Rumpf Gj-Ende 31.10.2019 Mio. EUR	Gj-Ende 31.10.2020 Mio. EUR
Immobilien	14,6	14,7
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	9,8	17,1
Liquiditätsanlagen	1,6	2,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5	1,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5,3	-4,8
Fondsvermögen	22,1	30,9
Anteilumlauf (Stück)	429.226	585.802
Anteilwert (EUR)	51,59	52,73
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,74	0,92
Tag der Ausschüttung	30. Jan. 2020	15. Jan. 2021

RENDITEN DES FONDS

	Rumpf Gj bis 31.10.2019	Gj-Ende 31.10.2020
I. Immobilien		
Bruttoertrag	3,2 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2 %	-0,3 %
Nettoertrag	3,0 %	4,6 %
Wertänderungen	0,7 %	-0,2 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1 %	5,8 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,1 %	5,8 %
II. Liquidität	-0,2 %	-0,5 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten	4,1 %	4,9 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,2 %	3,7 %

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMÖGENSÜBERSICHT
ZUM 31. OKTOBER 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
I. Immobilien				
Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung	0,00)	14.675.000,00		
Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung	0,00)		**14.675.000,00**	**47,51**
II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung	0,00)	17.087.244,89		
Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung	0,00)		**17.087.244,89**	**55,32**
III. Liquiditätsanlagen				
Bankguthaben (davon in Fremdwährung	0,00)	2.027.881,05		
Wertpapiere (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Investmentanteile (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Zwischensumme			**2.027.881,05**	**6,56**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung	0,00)	13.437,69		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung bei Immobilien (davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00) 0,00) 0,00)	1.293.867,34 1.087.500,01 206.367,33		
Andere (davon in Fremdwährung	0,00)	598.582,56		
Zwischensumme			**1.905.887,59**	**6,17**
Summe Vermögensgegenstände			35.696.013,53	115,56

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. SCHULDEN				
I. Verbindlichkeiten aus				
Krediten (davon in Fremdwährung	0,00)	-4.379.000,00		
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung	0,00)	0,00		
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung	0,00)	-37.461,34		
anderen Gründen (davon in Fremdwährung	0,00)	-54.433,12		
Zwischensumme			**-4.470.894,46**	**-14,47**
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung	0,00)		-335.184,40	-1,09
Summe Schulden			-4.806.078,86	-15,56
C. FONDSVERMÖGEN			**30.889.934,67**	**100,00**
Umlaufende Anteile (Stück)			585.802	
Anteilswert (EUR)			52,73	

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG
ZUM 31. OKTOBER 2020

TEIL 1: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Direkt gehaltene Immobilien	DE 72555	DE 72827
Lage des Grundstücks [1]	Metzingen, Nürtinger Straße 63	Wannweil, Alte Spinnerei 2
Währung	EUR	EUR
Art des Grundstücks [2]	G	G
Art der Nutzung [3]	Ha	Ha
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Erwerbsdatum	12.03.19	12.03.19
Bau-/Umbaujahr	1918/2012	2017
Grundstücksgröße in m²	7.799	8.189
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²	2.940/125	1.955/0
Ausstattungsmerkmale [4]	B/G/R/RO	B/R/RO
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,8	11,4
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes	30,1	29,5
Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR [5]	7.970 (8.190/7.750)	6.705 (6.660/6.750)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	430	346
Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	434 (437/430)	345 (345/345)
Restnutzungsdauer in Jahren	35 (37/33)	40 (42/37)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	713/9,0	592/9,0
- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	479/234	399/194
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	71	59
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	594	494
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	100	100
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt [6]		**14.675.000,00**

Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien	AT 1030
Lage des Grundstücks [1]	Wien, Hainburger Straße 33
Beteiligungsquote	57,93 %
Mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	ja
Währung	EUR
Art des Grundstücks [2]	G
Art der Nutzung [3]	B
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Erwerbsdatum	31.10.19
Bau-/Umbaujahr	1933/1999
Grundstücksgröße in m²	5.029
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²	15.271/0
Ausstattungsmerkmale [4]	BM/DO/FW/K/L/LA/SZ
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,9
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes	29,8
Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR [5]	40.750 (40.900/40.600)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	1.790
Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	1.865 (1.865/1.865)
Restnutzungsdauer in Jahren	40 (40/39)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	321/0,8
- davon Gebühren und Steuern - davon sonstige Kosten in TEUR	0/321
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	32
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	289
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	106
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt [7]	**40.750.000,00**
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig [8]	**23.606.475,00**

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMÖGENSÜBERSICHT
ZUM 31. OKTOBER 2020

TEIL I: GESELLSCHAFTSÜBERSICHT

	AT 1030
Lage des Grundstücks [1]	Wien, Hainburger Straße 33
Firma, Rechtsform	PHEKDA GmbH & Co KG
Sitz der Gesellschaft	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich
Beteiligungsquote	57,93 %
Währung	EUR
Erwerbsdatum	31.10.19
Vermögenswert bzw. Kaufpreis in TEUR	17.087
Gesellschaftskapital in TEUR	16.387
Gesellschafterdarlehen in TEUR	-
- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB - davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	- -
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Vermögenswertes	231/1,4
- davon Gebühren und Steuern - davon sonstige Kosten in TEUR	26/206
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	23
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	206
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	107
Immobilienvermögen Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt [9]	17.087.244,89

[1] AT = Österreich / DE = Deutschland
[2] G = Geschäftsgrundstück
[3] B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie
[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 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 Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).
[8] Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.
[9] Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Vermögensübersicht.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG
ZUM 31. OKTOBER 2020

Bis zum 31.10.2020 wurde die Beteiligung des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG auf rund 58 % erhöht. Das Transaktionsvolumen des Zukaufs betrug dabei 3,39 Mio. EUR.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG
ZUM 31. OKTOBER 2020

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2020)	Anteil am Fonds-vermögen in %
I. Bankguthaben				2.027.881,05	6,56
II. Investmentanteile				0,00	0,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2020 – TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 2,0 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG
ZUM 31. OKTOBER 2020

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			13.437,69	0,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		11.739,59		
davon Mietforderungen		0,00		
Forderungen an Immobiliengesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Anschaffungsnebenkosten			1.293.867,34	4,19
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		1.087.500,01		
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		206.367,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Andere			598.582,56	1,94
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
Krediten			-4.379.000,00	-14,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Grundstücksbewirtschaftung			-37.461,34	-0,12
(davon in Fremdwährung	0,00)			
anderen Gründen			-54.433,12	-0,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			**-335.184,40**	**-1,09**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			**30.889.934,67**	**100,00**

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2020 – TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die unter dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (13,4 TEUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (1,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ (0,6 Mio. EUR) unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält insbesondere Forderungen in Höhe der Ausschüttung aus der PHEKDA GmbH & Co KG an den Fonds (0,5 Mio. EUR). In geringen Umfang sind Forderungen an das Finanzamt (39,6 TEUR) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen für Finanzierungskosten (13,4 TEUR) enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (37,5 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (19,3 TEUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (18,2 TEUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (54,4 TEUR) handelt es sich insbesondere um Steuerverbindlichkeiten (34,3 TEUR). Außerdem sind im geringen Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren enthalten.

Die „Rückstellungen“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,2 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR). Außerdem sind im geringen Umfang Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern, Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Steuerberatungskosten sowie für die Verwahrstellenvergütung gebildet worden.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG
VOM 1. NOVEMBER 2019 BIS 31. OKTOBER 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-14.596,72	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
Sonstige Erträge			0,00	
Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung	0,00)		777.737,95	
Erträge aus Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)		545.600,00	
Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				**1.308.741,23**
II. Aufwendungen				
Bewirtschaftungskosten			-68.354,48	
• davon Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-22.090,60		
• davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-9.253,46		
• davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung	0,00)	-36.920,95		
• davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-89,46		
Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
Inländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		-25.428,54	
Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung	0,00)		-43.918,73	
Verwaltungsvergütung			-128.131,78	
Verwahrstellenvergütung			-12.046,74	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-21.863,98	
Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		-78.839,61	-166.841,25	
Summe der Aufwendungen				**-466.585,50**

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag				**842.155,73**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten	0,00)	0,00	0,00	
• Sonstiges (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
Zwischensumme				**0,00**
Realisierte Verluste				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten	0,00)	0,00	0,00	
• Sonstiges (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
Zwischensumme				**0,00**
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**0,00**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				225.608,39
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**1.067.764,12**
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			316.906,18	
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**316.906,18**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**1.384.670,30**

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG VOM 1. NOVEMBER 2019 BIS 31. OKTOBER 2020

Die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die „Erträge aus Immobilien“ (0,8 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobiliengesellschaften“ (0,5 Mio. EUR) entfallen auf die PHEKDA GmbH & Co KG.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (22,1 TEUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (9,3 TEUR) entfallen auf die Objekte Metzingen, Nürtinger Straße 63 (7,5 TEUR), und Wannweil, Alte Spinnerei 2 (1,8 TEUR).

Die „inländischen Steuern“ (25,4 TEUR) entfallen auf die inländische Körperschaftsteuer (24,1 TEUR) und den Solidaritätszuschlag (1,3 TEUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ (43,9 TEUR) enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „sonstigen Aufwendungen“ (0,2 Mio. EUR) umfassen insbesondere Gutachterkosten (0,1 Mio. EUR) und die Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR). Weiter sind in geringem Umfang Steuerberatungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs und Aufwendungen für nicht abzugsfähige Vorsteuer enthalten.

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

VERWENDUNGSRECHNUNG
ZUM 31. OKTOBER 2020

	insgesamt EUR	je Anteil [1] EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**1.381.985,15**	**2,36**
Vortrag aus dem Vorjahr	314.221,03	0,54
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	1.067.764,12	1,82
Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**848.905,33**	**1,45**
Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	848.905,33	1,45
III. Gesamtausschüttung	**533.079,82**	**0,91**
Zwischenausschüttung	0,00	0,00
• Barausschüttung	0,00	0,00
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Endausschüttung	538.937,84	0,92
• Barausschüttung	538.937,84	0,92
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Steuerliche Vorabausschüttung	0,00	0,00

[1] Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 585.802 Stück.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS
VOM 1. NOVEMBER 2019 BIS 31. OKTOBER 2020

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**22.146.802,97**
Ausschüttung für das Vorjahr		-395.725,36
• Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-317.627,24	
• Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-78.098,12	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenausschüttungen		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		8.133.439,15
• Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	8.134.634,35	
• Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.195,20	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-225.608,39
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-153.644,00
davon bei Immobilien	-130.500,00	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-23.144,00	
Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		1.384.670,30
davon nicht realisierte Gewinne	316.906,18	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**30.889.934,67**

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2019 BIS 31. OKTOBER 2020

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 beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der Immobiliengesellschaften und direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

(in %)	Gesamt	AT	DE
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,0	4,7	5,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3	-0,2	-0,5
Nettoertrag	4,6	4,5	4,8
Wertänderungen	-0,2	0,1	-0,5
Inländische Ertragssteuern	-0,1	0,0	-0,2
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3	4,6	4,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,8	6,2	5,6
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,8	6,2	5,6
II. Liquidität	-0,5		
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,9		
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,7		

KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	14.658,8	0,0	14.658,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	18.991,8	18.991,8	0,0
Immobilien insgesamt	33.650,6	18.991,8	14.658,8
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	3.096,8		
Kreditvolumen	-10.132,9	-5.666,9	-4.466,1
Fondsvolumen (netto)	27.797,7		

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	38.281,5	23.606,5	14.675,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.859,0	1.080,5	778,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	114,6	54,6	60,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-189,4	-58,9	-130,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	114,6	54,6	60,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-189,4	-58,9	-130,5

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	49,7	85,3	0,0
Jahresmietertrag Handel	42,6	2,2	98,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,7	4,7	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,2	2,1	0,0
Jahresmietertrag Andere	3,8	5,7	1,1

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0	100,0

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,0	0,0	0,0
2020	1,3	0,9	1,8
2021	5,0	8,7	0,0
2022	0,0	0,0	0,0
2023	3,0	5,2	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	6,6	10,7	1,1
2026	1,4	2,4	0,0
2027	22,7	0,0	53,9
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030 +	59,9	72,1	43,2

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ANHANG

ANGABEN NACH DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2020 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	52,73 €
Umlaufende Anteile	585.802

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobiliengesellschaften 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 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. Besonderen, 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 Immobiliengesellschaft 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 Rückzahlungsbetrags gebildet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent	1,35
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	68.447,77
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Wesentliche sonstige Erträge	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen	166.841,25
Transaktionskosten in EUR	0,00

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt, über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 68.447,77 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.
Es wurde kein Rücknahmeabschlag im Rahmen der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	13.980.426,37 €
davon feste Vergütung	12.543.843,87 €
davon variable Vergütung	1.436.582,50 €
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	205
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	990.585,68 €
davon Führungskräfte	990.585,68 €
davon andere Risktaker	0,00 €

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Zentrales Element der Vergütungspolicy ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungspolicy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Zum Stichtag 31.10.2020 haben sich Änderungen beim Liquiditätsrisikomanagement ergeben.

Die hochgerechnete Liquidität wird weiterhin dem Betrag einer potenziellen Vollausschüttung gegenübergestellt. Neben dieser ersten Einschätzung wird die Betrachtung um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio sowie Anteil des größten Anlegers erweitert. Diese Kennzahlen dienen der finalen Einschätzung des Risikos.

Darüber hinaus wurde eine Darstellung der Verteilung der Bankguthaben je Kreditinstitut unter Berücksichtigung der Richtlinie für die Verteilung der Liquiditätsanlagen ergänzt.

Gemäß der von der ESMA geforderten Liquiditätsstresstests, werden die Positionen zur weiteren Einwertung des Risikos gestresst und der Einfluss auf das Liquiditätsrisiko dargestellt.

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ZUSÄTZLICHE INFORMATION

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %

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 investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limits 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.

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	210,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	108,99 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	108,99 %

Hamburg, den 23. Dezember 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:
Die Geschäftsführung

1739B191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH, HAMBURG

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens KGAL immoSUBSTANZ – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2019 bis zum 31. Oktober 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2019 bis zum 31. Oktober 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 23. Dezember 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

KPMG AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL BERLIN

STEUERRECHNUNG

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften[1]

Die Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.[2] Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.[3]

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.[4]

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.[5]

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten:

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

[1] § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

[2] Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

[3] Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

[4] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

[5] Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	**Kapitalertragsteuer:** 25 % (Die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (Die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt.)		**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer).		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden.		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden.		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.[6] Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.[7]

Kirchensteuer

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten.

[6] § 37 Abs. 2 AO.

[7] § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Besteuerung in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,– in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.10.2020 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 0,7851 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: 040 377077-000
Telefax: 040 377077-899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ertle, Kaufmann
Dr. Detlef Mertens, Kaufmann
(bis 11.09.2020)
Michael Schneider, Kaufmann

AUFSICHTSRAT

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

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

Brigitte Adam **MRICS**	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Rheinhessen
Bulwiengesa appraisal GmbH Marcus Badman CIS Hypzert F, FRIC.	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Carsten Troff	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert), Recognised European Valuer (TEGoVA)

KGAL immoSUBSTANZ