



# JAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2021



# INHALTSVERZEICHNIS

7	VORWORT DES ASSET-MANAGERS
11	<b>Kennzahlen im Überblick</b>
11	• Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2021
11	• Veränderungen im Berichtszeitraum
12	<b>Tätigkeitsbericht</b>
12	• Anlageziele und Anlagepolitik
12	<b>Wirtschaftsbericht</b>
15	• Anlagegeschäfte
15	• Wertentwicklung
15	• Hauptanlagerisiken
18	• Portfoliostruktur
18	Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
18	Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)
18	Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)
18	Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
19	Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)
19	Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen
20	• Währungspositionen
20	• Risikoprofil
20	• Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum
21	<b>Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre</b>
21	<b>Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre</b>
21	<b>Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021</b>
22	<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, Teil 1: Immobilienverzeichnis</b>
24	• Direkt gehaltene Immobilien
24	• Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien
25	<b>Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021, Teil I: Gesellschaftsübersicht</b>

26	<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2021</b>
27	<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, Teil II: Liquiditätsübersicht</b>
27	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, Teil II: Liquiditätsübersicht</li></ul>
27	<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>
28	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</li></ul>
29	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2020 bis 31. Oktober 2021</b>
30	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2020 bis 31. Oktober 2021</li></ul>
32	<b>Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2021</b>
32	<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2020 bis 31. Oktober 2021</b>
33	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2020 bis 31. Oktober 2021</li></ul>
33	<b>Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern</b>
34	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renditekennzahlen</li></ul>
34	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kapitalinformationen</li></ul>
34	<ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen zu Wertänderungen</li></ul>
35	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vermietungsinformationen</li></ul>
35	<ul style="list-style-type: none"><li><ul style="list-style-type: none"><li>Mieten nach Nutzungsarten</li></ul></li></ul>
35	<ul style="list-style-type: none"><li><ul style="list-style-type: none"><li>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</li></ul></li></ul>
37	<ul style="list-style-type: none"><li>• Restlaufzeit der Mietverträge</li></ul>
37	<b>Anhang</b>

38	• Angaben nach Derivateverordnung
38	• Anteilwert und Anteilumlauf
38	• Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände
38	• Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote
39	• Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen
39	• Angaben zur Mitarbeitervergütung
40	• Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB
40	• Zusätzliche Information
40	• Angaben zum Risikomanagementsystem
41	• Angaben zum Leverage-Umfang
42	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>
44	<b>Steuerrechnung</b>
44	• Steuerliche Hinweise
51	<b>Gremien</b>
51	• Kapitalverwaltungsgesellschaft
51	• Geschäftsführung
51	• Aufsichtsrat
51	• Externe Bewerter für Immobilien



# VORWORT DES ASSET-MANAGERS

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

Im nach wie vor anspruchsvollen Marktumfeld konnte der KGAL immoSUBSTANZ sein drittes Geschäftsjahr am 31.10.2021 mit einer Rendite von 3,9 %<sup>1</sup> abschließen und damit wie in den beiden Vorjahren seinen angestrebten Renditekorridor von 3,2 bis 3,5 % p. a. sogar übertreffen. Mit diesem Ergebnis rangiert der KGAL immoSUBSTANZ weiterhin in der Spitzengruppe der offenen Immobilienfonds. Das Fondsvolumen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr um gut 80 % auf 55 Mio. Euro zugelegt. Der Vermietungsstand des Fonds liegt unverändert bei 100 %.

## Verbessertes Rating bestätigt

Die starke Bilanz wird auch von der unabhängigen Ratingagentur Scope honoriert. Im Oktober 2020 hatte Scope den KGAL immoSUBSTANZ von BBB+ auf A- eingestuft. Dieses verbesserte Rating haben die Analysten im September 2021 bestätigt. In einem Umfeld, in dem die Scope-Experten aufgrund der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf Portfolios und Renditen auch Downgrades von Fonds vornehmen mussten, ist die Bestätigung sehr beachtenswert.

Scope kam zu folgender Einschätzung: „Der KGAL immoSUBSTANZ lässt weiterhin eine gute risiko-adjustierte Rendite erwarten.“ Das ist keine Selbstverständlichkeit und spricht für das solide Immobilienportfolio des Fonds.

## Erfolgreiche Kombination der Nutzungsarten

Der positive Ausblick für den KGAL immoSUBSTANZ hängt nicht zuletzt mit seiner zeitgemäßen Fondsstruktur zusammen. Die KGAL legt seit Start des Fonds großen Wert auf ein verlässliches Portfolio, das für alle Marktphasen gewappnet ist. Schwerpunkte bilden die Nutzungsarten Büro und die besonders resilienten Nahversorger. So tragen ein Rewe- und ein Edeka-Markt im Speck-

gürtel von Stuttgart sowie eine voll vermietete Büroimmobilie in erstklassiger Lage von Wien zur überdurchschnittlichen Wertentwicklung des KGAL immoSUBSTANZ bei.

Das Fondsmanagement wird auch in Zukunft an seiner bewährten Investitionsstrategie festhalten. Dabei besteht aktuell die größte Herausforderung darin, qualitativ hochwertige Immobilien zu vernünftigen Preisen zu erwerben – die Nachfrage nach erstklassigen Objekten ist enorm, das Angebot spärlich. Doch die KGAL profitiert bei der Suche nach attraktiven Objekten zum einen von ihrem dichten Netzwerk – über 50 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche sind ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Zum anderen richtet sich das Augenmerk des KGAL immoSUBSTANZ auf Immobilien im Preissegment von bis zu 50 Mio. Euro, bei denen der Wettbewerb weniger intensiv ist als bei größeren Objekten.

## Ausbau des Portfolios

Die KGAL hat daher auch bereits weitere Objekte im Visier. Dazu zählt ein hochkarätiges Bürogebäude in Düsseldorf. Der nahezu vollständig verglaste Neubau überzeugt mit zukunftsweisender Architektur, hochwertiger Ausstattung, Drittverwendungsmöglichkeit und langfristigen Mietverträgen. Auf der Watchlist stehen zudem zwei Fachmarktzentren in Deutschland sowie ein Büroobjekt in Polen.

## Nachhaltigkeit wird großgeschrieben

Beim KGAL immoSUBSTANZ zählt aber nicht ausschließlich die Rendite, der Fonds will auch die Erwartungen ESG-orientierter Anleger erfüllen. Das Fondsmanagement räumt Nachhaltigkeitskriterien bei allen Transaktionen und Optimierungen im Bestand einen hohen Stellenwert ein. Wegen der ESG-Ausrichtung ist die Zulassung des KGAL immoSUBSTANZ als Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung bei der BaFin bereits beantragt. Diese auch als „hellgrün“ bezeichneten Artikel-8-Fonds sind Produkte, die ökologische oder soziale Merkmale in ihre Anlagestrategie integriert haben und entsprechend bewerben.

<sup>1</sup>Berechnung nach BVI-Methode. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.





### **Gute Voraussetzungen für 2022**

Mit seinem attraktiven Portfolio und den überdurchschnittlichen Renditen steht der KGAL immoSUBSTANZ auf einem soliden Fundament. Die KGAL ist zuversichtlich, auch im neuen Geschäftsjahr wieder den angestrebten Renditekorridor zu erreichen und den offenen Immobilienfonds zu einem langfristigen Erfolg zu machen. Dazu dürften auch steigende Mittelzuflüsse beitragen. Denn die konstant erstklassige Performance sollte noch mehr Beachtung finden, wenn der KGAL immoSUBSTANZ Ende Januar 2022 erstmals eine Drei-Jahres-Bilanz vorlegen kann.

Auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichts informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 01.11.2020 bis zum 31.10.2021.

Mit freundlichen Grüßen

KGAL Investment Management GmbH & Co. KG



# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	zum Stichtag 31. Oktober 2021
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	55.729.162,87 €
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	55.630.000,00 €
- davon direkt gehalten	14.710.000,00 €
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	40.920.000,00 €
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	1
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	29,7 %

<sup>1)</sup> 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	
<b>An- und Verkäufe *</b>	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	23.840.902,46 €
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	15.01.2021
Endausschüttung je Anteil	0,92 €
BVI-Rendite	3,9 %
Rücknahmepreis	53,84 €
Ausgabepreis	56,53 €

\* Bis zum 31.10.2021 wurde die Beteiligungsquote des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG um weitere Anteile in Höhe von 42,07% auf 100% erhöht.

# 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 Beiträgen beteiligen.

Die Anlagepolitik des Fonds zielt auf die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge und Ausschüttungen aus der Vermietung von überwiegend gewerblichen Immobilien sowie gegebenenfalls auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Bei der Nutzungsart liegt das Augenmerk aktuell auf den Bereichen Büro und Nahversorgung.

Der Länderfokus im Zielfortfolio liegt auf ausgewählten Immobilienstandorten in Deutschland und weiteren Ländern des europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. In die Auswahl kommen Neubau- und Bestandsobjekte mit

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Erholung, die Mitte 2021 einsetzte, hat im Herbst an Schwung verloren. Die Auftragsbücher der Unternehmen sind gut gefüllt, aber die Melange aus fehlenden Vorprodukten und Arbeitskräften, gestörten Logistikketten sowie hohen Energiepreisen bremst den Aufschwung spürbar. Hinzu kommt, dass seit Herbstbeginn gegen eine neue Infektionswelle angekämpft werden muss, weshalb wieder empfindliche Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens beschlossen wurden. Diese Maßnahmen werden einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Wirtschaft und unsere Prognosen haben.

Trotz des eingangs beschriebenen Gegenwinds hat sich die Wirtschaft in den USA und im Euroraum 2021 gegenüber dem desaströsen Vorjahr erholt. Wir gehen davon aus, dass die US-Wirtschaft in diesem Jahr um 5,5 %<sup>2)</sup> zulegen wird und bereits im dritten Quartal des laufenden Jahres das Niveau von vor Ausbruch der Pandemie erreicht haben sollte. Die Wirtschaft im Euroraum wächst mit prognostizierten 5,1 % in diesem Jahr nur wenig stärker als die US-amerikanische, allerdings war der Einbruch 2020 im Euroraum tiefer, weshalb sie voraussichtlich erst Mitte

einer Objektgröße von ca. 10 bis 50 Mio. 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 ist an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Grünwald, ausgelagert.

des kommenden Jahres ihre Corona-bedingten Verluste wettgemacht haben wird.

Im Vergleich mit den anderen europäischen Staaten kam Deutschland relativ glimpflich durch die Krise, aber mit seiner offenen und von Exporten abhängigen Wirtschaft spürt das Land den eingangs erwähnten Gegenwind erheblich. Zwar war auch hierzulande das erste Halbjahr sehr stark, doch bremsen Lieferengpässe, der durch die hohe Inflation erodierende Konsum und die wieder anziehenden Corona-Infektionen die Erholung in der zweiten Jahreshälfte. Mit einer Wachstumsprognose von 2,8 % für 2021 kann der tiefe Einbruch des Vorjahres (-5,6 %) noch nicht ausgeglichen werden<sup>3)</sup>.

In den anderen vier großen Ländern der Eurozone, Frankreich, Italien, Spanien und den Niederlanden, ist die Erholung ebenfalls in vollem Gange und mit einem Plus von 6,7 % wird Frankreich 2021 das stärkste Wachstum in dieser Gruppe aufweisen. Auch für das ansonsten wenig dynamische Italien wird mit einem Plus von 6,3 % eine deutlich stärkere Erholung als für Deutschland vorhergesagt. Allerdings darf nicht unerwähnt bleiben, dass sowohl Frankreichs als auch Italiens Wirtschaft 2020 deutlich stärker einbrachen als die deutsche. Dies trifft auch für Österreich zu, wo mit einem prognostizierten Wachstum von 4,9 % für 2021 der herbe Rückgang der wirtschaftlichen Leistung übers Vorjahr (-6,8 %) noch nicht wieder ausgeglichen werden kann.

<sup>2)</sup> Oxford Economics, November 2021 (auch im Folgenden, soweit nicht anders benannt).

<sup>3)</sup> Ebenda.

In Großbritannien leidet die Wirtschaft unter einer kaum zu trennenden Mischung aus den Folgen des Brexits, der weltwirtschaftlichen Lage und der weiter im Land grassierenden Corona-Pandemie. Trotz dieser vielen Minuszeichen ist das prognostizierte Wachstum von 7,2 % für dieses Jahr hoch, doch muss auch diese Zahl in Relation zu dem starken Minus von -9,7 % im Vorjahr und den schwachen, durch die Brexit-Unsicherheit geprägten Jahren zuvor gesehen werden.

Die wirtschaftliche Erholung wirkt sich auf den Arbeitsmarkt aus. Waren im Euroraum im September 2020 noch etwa zwölf Mio. Menschen als arbeitssuchend gemeldet, ist diese Zahl über das Jahr auf rund 11,8 Mio. gesunken<sup>4</sup>. Damit liegt die Arbeitslosenquote wieder bei 7,6 %, ein Wert, der mit dem zum Jahresanfang 2020 zu vergleichen ist. Auch in Deutschland hielt sich der Anstieg der Arbeitslosigkeit in Grenzen, diese erreichte im Herbst 2020 mit einer Quote von 4,1 % ihren Höhepunkt. Im weiteren Verlauf des Jahres sank sie wieder und wird von Eurostat im September 2021 mit 3,4 % angegeben.

Das 2020 hierzulande von vielen Unternehmen genutzte Instrument der Kurzarbeit hat wieder an Bedeutung verloren. Erhielten im April 2020 etwa sechs Mio. Arbeitnehmer von der Agentur für Arbeit Kurzarbeitergeld, waren es im Oktober 2021 nur noch 760.000 Personen<sup>5</sup>. Über diesen Zeitraum hat sich auch verändert, aus welchen Branchen die Kurzarbeiter kamen: Waren es Anfang 2020 hauptsächlich Angestellte aus der Dienstleistungsbranche (insbesondere aus dem Gastgewerbe und Einzelhandel), die Kurzarbeitergelder bezogen, kam die Mehrzahl im Oktober 2021 aus Industrie- und Produktionsunternehmen. Wir gehen davon aus, dass sich der deutsche Arbeitsmarkt weiter erholen und es wieder einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften geben wird.

Die im Winter 2020/21 angeordneten Bewegungs- und Kontaktbeschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben tiefe Spuren in der Statistik des deutschen Einzelhandels hinterlassen. Zwar gibt es jedes Jahr nach dem Weihnachtsgeschäft eine Umsatzflaute, doch war der Rückgang der Umsätze im Dezember mit 8 % und im Januar mit 6 % gegenüber dem jeweiligen Vormonat ausgesprochen hoch<sup>6</sup>. Diesem starken Rückgang folgte im Jahresverlauf eine uneinheitliche Entwicklung, weshalb die Einzelhandelsumsätze im September 2021 0,9 % unterhalb denen des Vorjahresmonats lagen.

Der Preisauftrieb in der Eurozone hat sich über das laufende Jahr deutlich beschleunigt. Mit 4,1 % im Oktober 2021<sup>7</sup> gegenüber dem Vorjahresmonat wurde ein Wert erreicht, der zuletzt im Juli 2008 registriert wurde. Mit diesem hohen Niveau ist eine lange Phase mit sehr geringen und teilweise negativen Inflationszahlen zum Ende gekommen. Wenn man sich den Preisauftrieb der vergangenen zwölf Monate in den einzelnen Ländern des Währungsraums ansieht, ist das Bild uneinheitlich:

Während die Preise in Portugal (1,8 %) und Finnland (2,8 %) unterdurchschnittlich stiegen, meldeten Spanien und Belgien (jeweils 5,4 %) sowie Luxemburg (5,3 %) überdurchschnittliche Veränderungen. Mit einem Wert von 4,6 % im Oktober liegt auch Deutschland über dem Durchschnitt des Euroraums. Dieser deutliche Anstieg hierzulande beruht zu einem Teil darauf, dass die im Jahr 2020 temporär gesenkte Mehrwertsteuer 2021 wieder erhöht wurde. Zum anderen haben höhere Energie- und Nahrungsmittelkosten die Preisspirale weiter angetrieben<sup>8</sup>. Wir gehen davon aus, dass die Inflation im kommenden Jahr wieder weniger stark ausgeprägt sein wird, eine Rückkehr zu der sehr niedrigen und teilweise negativen Preisentwicklung der vergangenen Jahre erwarten wir hingegen nicht.

### Prognose

Die mittelfristige Entwicklung der Wirtschaft hängt in erster Linie vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und der Normalisierung der derzeit gestörten Handelsströme ab. Für die Eurozone gehen wir für 2022 von einem Wachstum von 4,2 %<sup>9</sup> aus. Dieses wird voraussichtlich weniger aus der Industrie und Produktion als vielmehr aus dem Konsum und der Dienstleistungswirtschaft gespeist werden. Besonders gut sehen wir für 2022 mit 5,7 % die Prognosen für Spanien aus. Allerdings war dort der wirtschaftliche Einbruch 2020 so stark, dass die spanische Wirtschaft wohl erst Anfang 2023 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird. Dies sollte in der Eurozone insgesamt, aber auch für Frankreich, Deutschland und Österreich bereits im ersten Quartal 2022 der Fall sein.

Das Wirtschaftswachstum Deutschlands wird für das kommende Jahr auf 4,3 % geschätzt. Diese Erwartung beruht darauf, dass in den ersten Monaten des Jahres die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie greifen, der Preisauftrieb sich abschwächt und dass es zu einer für die offene und exportabhängige deutsche Wirtschaft wichtigen Normalisierung des Welthandels kommt. Hinzu kommt, dass der derzeit aufgestaute Konsum 2022 in die Wirtschaft fließen kann.

Es gibt augenblicklich keine Signale, dass die EZB die Zinsen mittelfristig anheben oder aus dem Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen aussteigen wird. Es ist deswegen davon auszugehen, dass weiterhin viel Kapital in die unterschiedlichen Anlegungsklassen fließen wird.

Neben der Bewältigung der immer noch akuten Corona-Pandemie sollte man andere Risiken nicht aus dem Blick verlieren. Dazu gehören zum Beispiel der Konflikt zwischen der EU Kommission und Polen, der sich weiter verschärfende Mangel an Arbeitskräften durch den demografischen Wandel sowie die zunehmende Sorge über ungesunde Überbewertungen in diversen Anlagemärkten.

<sup>4</sup>Eurostat, Pressemitteilung 125/2021 vom 3. November 2021.

<sup>5</sup>Agentur für Arbeit, Monatsbericht Oktober 2021

<sup>6</sup>Basierend auf: Destatis, Einzelhandelsumsätze September 2021, Pressemitteilung 503 1. November 2021. Kalender- und saisonbereinigt, reale Veränderung.

<sup>7</sup>Eurostat, Pressemitteilung 131/2021, 17. November 2021.

<sup>8</sup>Destatis, Pressemitteilung 513 vom 10. November 2021.

<sup>9</sup>Oxford Economics, November 2021

## Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.

	2020	2021*	2022*
Euroraum	-6,5 %	5,1 %	4,2 %
Deutschland	-4,9 %	2,8 %	4,3 %
Frankreich	-8,0 %	6,8 %	3,8 %
Irland	5,8 %	14,7 %	4,1 %
Italien	-9,0 %	6,3 %	4,7 %
Niederlande	-3,8 %	4,4 %	3,7 %
Österreich	-6,8 %	4,9 %	4,1 %
Polen	-2,6 %	4,9 %	4,6 %
Spanien	-10,8 %	4,4 %	5,8 %
Großbritannien	-9,7 %	7,2 %	5,7 %
USA	-3,4 %	5,5 %	4,5 %

\*Forecast

Quelle: Oxford Economics, November 2021.

## Immobilienmarkt

Die Erholung der europäischen Wirtschaft macht sich auf den Immobilienmärkten bemerkbar, und mit einem Transaktionsvolumen von ca. 202 Mrd. Euro über die ersten neun Monate des Jahres 2021 bei gewerblich gehandelten Immobilien in Europa wurde der Wert des Vorjahreszeitraums um 8 % übertroffen<sup>11</sup>. Jedoch war das Vorjahresergebnis, bedingt durch die rezessionsbedingte Marktunsicherheit und die weitgehenden Kontaktbeschränkungen, äußerst schwach. Ein „Comeback“ hingegen erlebte das lange Zeit von Immobilieninvestoren gemiedene Großbritannien: Nahezu jeder vierte Euro, der zwischen Januar und September 2021 in europäische Immobilien floss, wurde im Vereinigten Königreich angelegt, wobei insbesondere nordamerikanische Investoren nach London zurückkehrten. Etwas weniger beeindruckend war das Ergebnis für Deutschland, wo mit etwa 48,5 Mrd. Euro (Q1–Q3/2021) in etwa so viel investiert wurde wie im Vorjahreszeitraum.

Ein Blick auf die einzelnen Immobilienarten zeigt große Unterschiede: So liegt in Europa beispielsweise das Transaktionsvolumen für Logistik- und Produktionsimmobilien für die ersten neun Monate 2021 um 56 % über dem Vorjahreswert, während der Umsatz bei Einzelhandelsobjekten um 12 % sank. In diesen Zahlen zeigt sich unter anderem, dass viele Immobilieninvestoren davon ausgehen, dass der Onlinehandel, und damit die Nachfrage nach den notwendigen Lagerflächen, in den kommenden Jahren weiterwachsen wird, während der stationäre Einzelhandel weiter Marktanteile verlieren wird. Von dem Rückgang ausgenommen sind Lebensmittelgeschäfte, bei denen beispielsweise aus Deutschland von einer sehr hohen Nachfrage berichtet wird. Nach Zahlen des Beratungsunternehmens CBRE, flossen von den ca. 7,3 Mrd. Euro<sup>12</sup>, die hierzulande zwischen Januar und September in Einzel-

handelsimmobilien investiert wurden, etwa 60 % in Fachmärkte und Fachmarktzentren, zu denen auch Lebensmittelmärkte gehören. Allein über das dritte Quartal 2021 wurden nach Analysen von CBRE Portfolios mit deutschen Lebensmittelmärkten mit einem Volumen von etwa 2,0 Mrd. Euro verkauft. Bei diesem hohen Interesse ist es kaum verwunderlich, dass die Preise für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren weiter anzogen.

Die verhaltene Nachfrage nach Büroimmobilien – es wurden in Europa über die ersten neun Monate ca. 9 %<sup>13</sup> weniger als im Vergleichszeitraum des bereits schwachen Vorjahres verkauft – gründet unter anderem auf der anhaltenden Diskussion über die Bedeutung des Büros bei zunehmender Verbreitung mobiler Arbeitsformen. Wir erwarten, dass die starke Nutzung des mobilen Arbeitens mit dem Abklingen der Pandemie wieder sinkt. Die ausgelösten Impulse hingegen haben für eine Beschleunigung der bereits vor Corona in der Fachwelt diskutierten Bedeutungsveränderung des Arbeitsorts „Büro“ gesorgt. Dieser Wandel des Büros vom (Schreibtisch-)Arbeitsort hin zum Kommunikations- und Austauschort schlägt sich in den Präferenzen der Investoren nieder: Büroflächen, die diese Ansprüche nicht erfüllen und nicht optimal positioniert sind, haben es derzeit schwer, das Interesse von Käufern zu wecken. Hinzu kommt, dass die energetischen Anforderungen an Immobilien steigen und Investoren mit hohen diesbezüglichen Ansprüchen auf einen kleinen Markt treffen.

Es ist wenig verwunderlich, dass in Deutschland angesichts der schweren wirtschaftlichen Krise im Vorjahr und der nur verhaltenen Erholung in diesem Jahr der Bürovermietungsumsatz nicht an die starken vorherigen Jahre anknüpfen kann. Allerdings ist der Rückgang 2020 im Vergleich mit der vorherigen wirtschaftlichen Krise 2008 überaus moderat

<sup>11</sup> Real Capital Analytics, Capital Trends Europe Q3/2021.<sup>12</sup> CBRE, Deutschland Einzelhandelsmarkt, Q3/2021.<sup>13</sup> Real Capital Analytics, Capital Trends Europe Q3/2021.

ausgefallen und im laufenden Jahr sehen wir bereits wieder einen anziehenden Vermietungsmarkt. So berichtete der Datendienstleister PMA, dass in den deutschen Top-7-Städten<sup>14</sup> zwischen Januar und September 2021 ca. 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet wurden und damit etwa 230.000 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahreszeitraum<sup>15</sup>. Die im Vergleich zu den Vorjahren schwächere Vermietungsleistung lässt den Büroflächenleerstand etwas ansteigen, jedoch ist der Anstieg von durchschnittlich 3,5 % (Ende 2019) auf derzeit 4,7 % nur als moderat zu bezeichnen.

## ANLAGEGESCHÄFTE

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

## WERTENTWICKLUNG

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 55.729.162,87 EUR (i. Vj. 30.889.934,67 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.035.040 Stück (i. Vj. 585.802 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 53,84 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,73

## HAUPTANLAGERISIKEN

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

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

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

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können, sodass insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten

Wir erwarten, dass sowohl die Vertragsmieten als auch die Kosten für Nebenabreden und Ausbauten steigen. Vor dem Hintergrund der höheren Inflationserwartungen und der Aussicht auf eine nur noch geringe Renditekompression muss davon ausgegangen werden, dass zukünftige Wertsteigerungen stärker aus dem Asset Management der Immobilie generiert werden müssen. Der Rückenwind, der, gespeist durch ein sehr niedriges Zinsniveau und reale Mietpreissteigerung bei Neuverträgen, über die vergangenen Jahre die Werte ansteigen ließ, wird schwächer werden.

Bis zum 31.10.2021 wurde die Beteiligung des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG auf 100 % erhöht. Das Transaktionsvolumen des Zukaufs betrug dabei 26,82 Mio. EUR.

EUR) um 1,11 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,9 % (i. Vj. 3,7 %) erzielt.

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

bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

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

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

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

<sup>14</sup>Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Hamburg, Stuttgart und München.

<sup>15</sup>PMA It. Büromarktdaten Q3/2021.





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

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

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

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass zum Beispiel Tilgungs- oder Zinszahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn Zahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, könnte dies dazu

führen, dass die kreditgebende Bank den Darlehensvertrag kündigt und in der Folge gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. 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. Gegebenenfalls erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o. Ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die aktuelle Durchführung der Corona-Impfungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

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

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

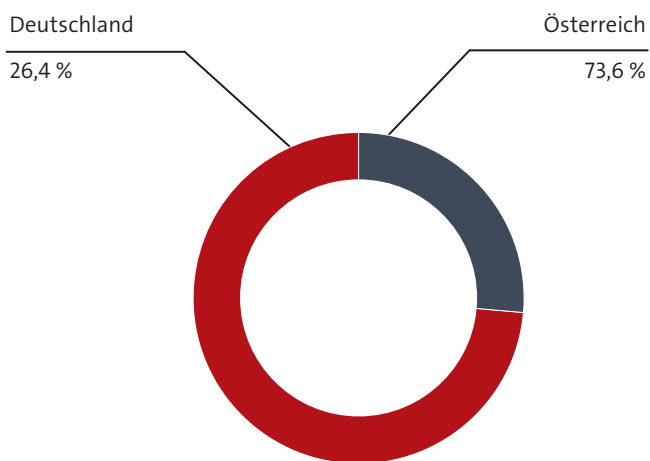
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## PORTFOLIOSTRUKTUR

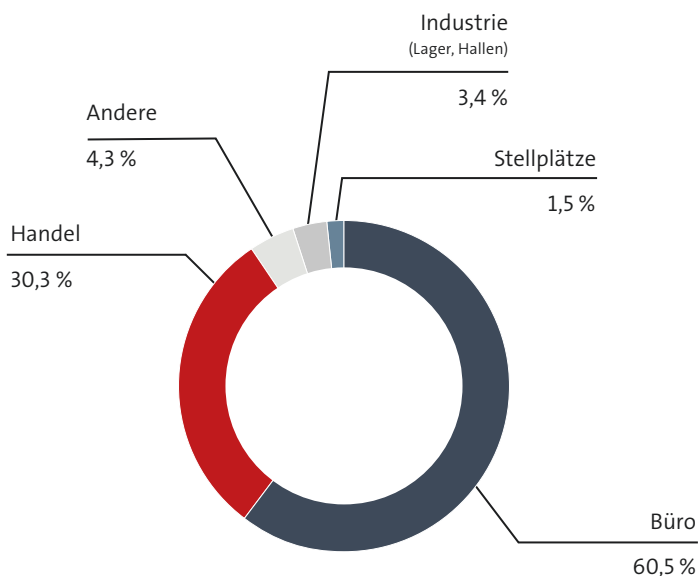
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio drei Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)

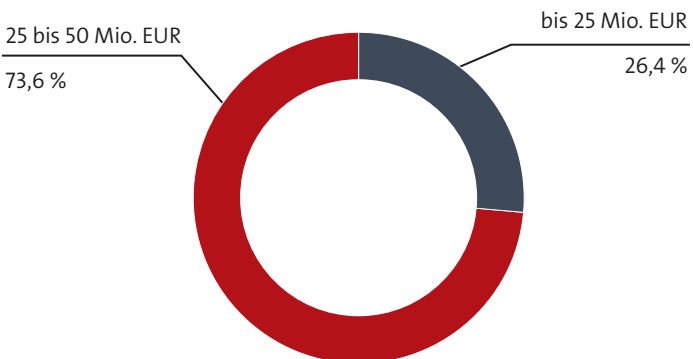
#### LÄNDERALLOKATION



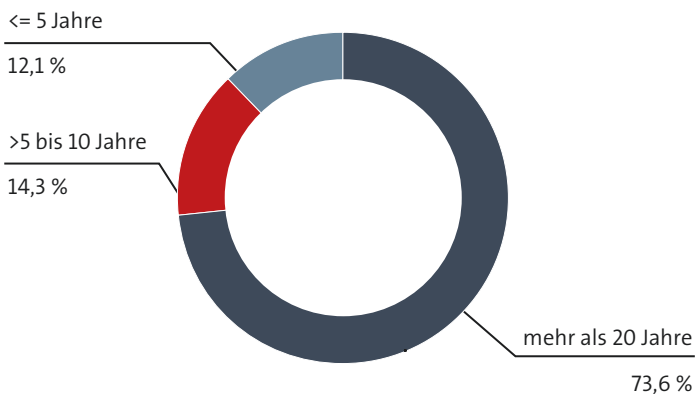
### VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH NUTZUNGSARTEN (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



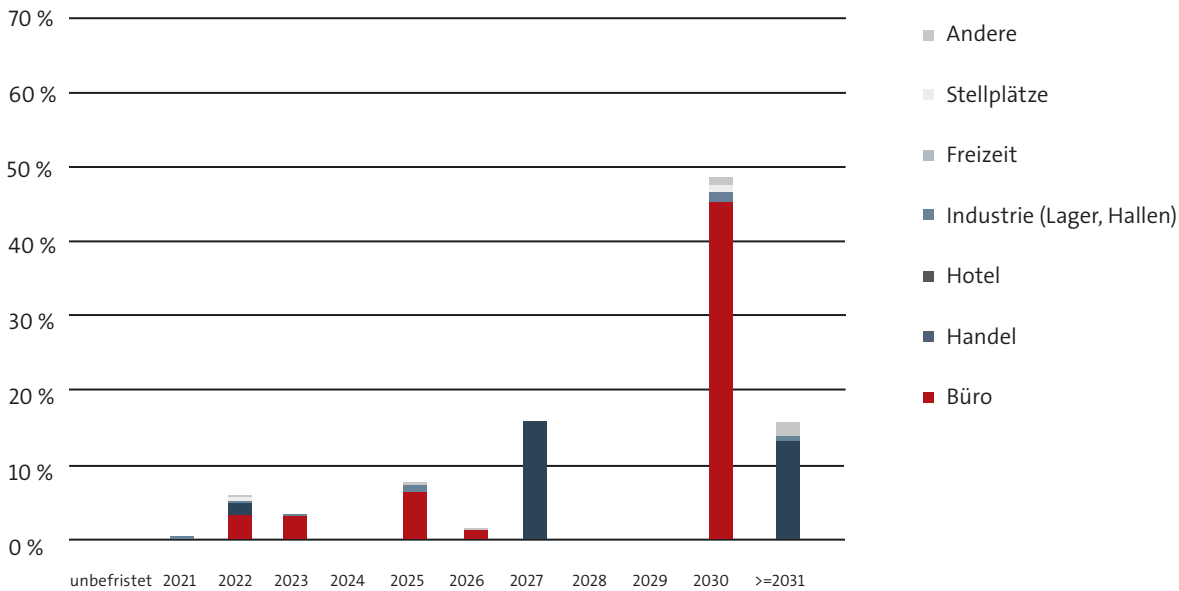
### VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH GRÖSSENKLASSEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



## RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



## KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	4.379.000,00 €	7,9
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 €	21,8
<b>Gesamt</b>	<b>16.529.000,00 €</b>	<b>29,7</b>

<sup>1)</sup> 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 Sonder-

vermögen gehörenden Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 12,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobiliengesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 12,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

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

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, zu den sonstigen Vermögensgegenständen und zu sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte

die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

## WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Fremdwährungspositionen im Fonds vorhanden.

## RISIKOPROFIL

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

## WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 105 ABS. 1C EU VO NR. 231/2013 IM BERICHTSZEITRAUM

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

# ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN

## ENTWICKLUNG DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER ZURÜCKLIEGENDEN 3 JAHRE

	Rumpf Gj.-Ende 31.10.2019 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2020 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2021 Mio. EUR
Immobilien	14,6	14,7	14,7
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	9,8	17,1	30,5
Liquiditätsanlagen	1,6	2,0	13,2
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5	1,9	2,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5,3	-4,8	-4,8
Fondsvermögen	22,1	30,9	55,7
Anteilumlauf (Stück)	429.226	585.802	1.035.040
Anteilwert (EUR)	51,59	52,73	53,84
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,74	0,92	0,90
Tag der Ausschüttung	30. Jan. 2020	15. Jan. 2021	14. Jan. 2022

## RENDITEN DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER ZURÜCKLIEGENDEN 3 JAHRE

	Rumpf Gj.-Ende 31.10.2019	Gj.-Ende 31.10.2020	Gj.-Ende 31.10.2021
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	3,2 %	5,0 %	4,9 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2 %	-0,3 %	-0,5 %
Nettoertrag	3,0 %	4,6 %	4,4 %
Wertänderungen	0,7 %	-0,2 %	-0,1 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	4,3 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1 %	5,8 %	5,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>5,7 %</b>
<b>II. Liquidität</b>			
	-0,2 %	-0,5 %	-0,4 %
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten</b>			
	4,1 %	4,9 %	4,6 %
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>3,9 %</b>

# VERMÖGENSÜBERSICHT

## ZUM 31. OKTOBER 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	14.710.000,00		
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		
<b>Zwischensumme</b> (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		<b>14.710.000,00</b>	<b>26,40</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>				
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	30.535.355,78		
Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
<b>Zwischensumme</b> (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		<b>30.535.355,78</b>	<b>54,79</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	13.183.161,66		
Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
<b>Zwischensumme</b>			<b>13.183.161,66</b>	<b>23,66</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	43.612,56		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien	0,00	1.239.648,90		
(davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,00	957.000,01		
(davon in Fremdwährung)	0,00	282.648,89		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	822.468,04		
<b>Zwischensumme</b>			<b>2.105.729,50</b>	<b>3,78</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>60.534.246,94</b>	<b>108,62</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. SCHULDEN</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
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	-34.661,39		
anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	-84.198,66		
<b>Zwischensumme</b>			<b>-4.497.860,05</b>	<b>-8,07</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	0,00		<b>-307.224,02</b>	<b>-0,55</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>-4.805.084,07</b>	<b>-8,62</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>				
Umlaufende Anteile (Stück)			1.035.040	
Anteilswert (EUR)			53,84	

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## ZUM 31. OKTOBER 2021

### TEIL 1: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Direkt gehaltene Immobilien	DE 72555	DE 72827
Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Metzingen, Nürtinger Straße 63	Wannweil, Alte Spinnerei 2
Währung	EUR	EUR
Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	G	G
Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Ha	Ha
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Erwerbsdatum	12.03.19	12.03.19
Bau-/Umbaujahr	1918/2012	2017
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	7.747	8.189
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m <sup>2</sup>	2.940/125	1.955/0
Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>	B/G/R/RO	B/R/RO
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,0	10,4
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts <sup>5)</sup>	30,2	29,3
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	8.010/7.900 (7.955)	6.710/6.800 (6.755)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	430	345
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	430 /437 (437)	345/345 (345)
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	32/32 (32)	36/36 (36)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	713/9,0	592/9,0
- davon Gebühren/Steuern	479/234	399/194
- davon sonstige Kosten in TEUR		
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	71	59
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	523	434
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	88	88
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>6)</sup></b>		<b>14.710.000,00</b>



Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien		AT 1030
Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Wien, Hainburger Straße 33	
Beteiligungsquote	100,00 %	
Mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	ja	
Währung	EUR	
Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	G	
Art der Nutzung <sup>3)</sup>	B	
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Bau-/Umbaujahr	1933/1999	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	5.029	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m <sup>2</sup>	15.275/0	
Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>	BM/DO/FW/K/L/LA/SZ	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,0	
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes	29,7	
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	40.940/40.900 (40.920)	
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	1.882	
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	1.891/1.891 (1.891)	
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	38/39 (38,5)	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	321/0,8	
- davon Gebühren/Steuern	0/321	
- davon sonstige Kosten in TEUR		
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	32	
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	257	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	95	
<b>Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>7)</sup></b>	<b>40.920.000,00</b>	
<b>Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig <sup>8)</sup></b>	<b>40.920.000,00</b>	

# VERMÖGENSÜBERSICHT

## ZUM 31. OKTOBER 2021

### TEIL I: GESELLSCHAFTSÜBERSICHT

		AT 1030
Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Wien, Hainburger Straße 33	
Firma, Rechtsform	PHEKDA GmbH & Co KG	
Sitz der Gesellschaft	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich	
Beteiligungsquote	100,00 %	
Währung	EUR	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Vermögenswert bzw. Kaufpreis in TEUR	30.535	
Gesellschaftskapital in TEUR	28.288	
Gesellschafterdarlehen in TEUR	-	
- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	-	
- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	-	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Vermögenswertes	343/1,1	
- davon Gebühren/Steuern	26/318	
- davon sonstige Kosten in TEUR		
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	36	
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	283	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	95	
<b>Immobilienvermögen Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt <sup>9)</sup></b>	<b>30.535.355,78</b>	

<sup>1)</sup> AT = Österreich / DE = Deutschland

<sup>2)</sup> G = Geschäftsgrundstück

<sup>3)</sup> B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie

<sup>4)</sup> 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

<sup>5)</sup> 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.

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

<sup>7)</sup> 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).

<sup>8)</sup> 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.

<sup>9)</sup> Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Vermögensübersicht.

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2021

Bis zum 31.10.2020 wurde die Beteiligung des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG um weitere Anteile in Höhe von 42,07% auf 100% erhöht. Das Transaktionsvolumen des Zukaufs betrug dabei 26,82 Mio. EUR.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2021

### TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2021)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				13.183.161,66	23,66
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2021 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 13,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## ZUM 31. OKTOBER 2021

### TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	0,00	17.559,67 52,89	43.612,56	0,08
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		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	957.000,01 282.648,89	1.239.648,90	2,22
Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00 0,00	822.468,04	1,48
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
Kreditin (davon in Fremdwährung)	0,00		-4.379.000,00	-7,86
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-34.661,39	-0,06
anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00 0,00	-84.198,66	-0,15
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	0,00		-307.224,02	-0,55
<b>Fondsvermögen</b>			<b>55.729.162,87</b>	<b>100,00</b>

### ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2021, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die unter dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (43,6 TEUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Forderungen gegen Hausverwalter.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (1,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält insbesondere Forderungen gegen die PHEKDA GmbH & Co KG (0,8 Mio. EUR). Im geringen Umfang sind Forderungen an das Finanzamt (50,5 TEUR) sowie über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (9,5 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“ (34,7 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (16,0 TEUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (18,7 TEUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ (0,1 Mio. EUR) handelt es sich insbesondere um abgegrenzte Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (13,4 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31,1 TEUR) sowie Steuerverbindlichkeiten (20,1 TEUR). Außerdem sind in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt enthalten.

Die „Rückstellungen“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR). Außerdem sind in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Steuerbratungskosten, Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung sowie Rückstellungen für sonstige Kosten gebildet worden.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2020 BIS 31. OKTOBER 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-20.067,17	
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			1.250,00	
Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		782.214,62	
Erträge aus Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		762.397,61	
Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>1.525.795,06</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
Bewirtschaftungskosten			-169.259,07	
• davon Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-19.248,51		
• davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-79.637,26		
• davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-36.741,13		
• davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-33.632,17		
Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-41.629,35	
Verwaltungsvergütung			-148.803,55	
Verwahrstellenvergütung			-17.691,47	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-23.629,58	
Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		-84.756,28	-241.251,83	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-642.264,85</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>883.530,21</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
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	
<b>Zwischensumme</b>				<b>0,00</b>
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	
<b>Zwischensumme</b>				<b>0,00</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				638.912,40
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.522.442,61</b>
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			844.212,75	
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-15.000,00	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>829.212,75</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>2.351.655,36</b>

## ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2020 BIS 31. OKTOBER 2021

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

Die „sonstigen Erträge“ (1,3 TEUR) beinhalten Erträge aus Weiterbelastungen.

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

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,8 Mio. EUR) entfallen auf die PHEKDA GmbH & Co KG.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (19,2 TEUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (0,1 Mio. EUR) entfallen auf die Objekte Wannweil, An der Spinnerei 2 (56,4 TEUR) und Metzingen, Nürtinger Straße 63 (23,3 TEUR).

Die „sonstigen Kosten“ (33,6 TEUR) resultieren aus Kosten für die Anlagedokumentation (33,3 TEUR) für das Objekt Metzingen, Nürtinger Straße 63 sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,3 TEUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ (41,6 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 sowie sonstige Kosten enthalten.

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

## VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. OKTOBER 2021

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>2.287.391,80</b>	<b>2,21</b>
Vortrag aus dem Vorjahr	764.949,19	0,74
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	1.522.442,61	1,47
Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>1.355.855,80</b>	<b>1,31</b>
Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	1.355.855,80	1,31
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>931.536,00</b>	<b>0,90</b>
Zwischenausschüttung	0,00	0,00
• Barausschüttung	0,00	0,00
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00



Endausschüttung	931.536,00	0,90
• Barausschüttung	931.536,00	0,90
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

<sup>1</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.035.040 Stück.

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2020 BIS 31. OKTOBER 2021

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>30.889.934,67</b>
Ausschüttung für das Vorjahr		-548.214,20
• Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-538.937,84	
• Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-9.276,36	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenaussschüttungen		0,00
Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		23.840.902,46
• Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	23.841.693,76	
• Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-791,30	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-638.912,40
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-166.203,02
davon bei Immobilien	-130.500,00	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-35.703,02	
Ergebnis des Geschäftsjahres		2.351.655,36
davon nicht realisierte Gewinne	844.212,75	
davon nicht realisierte Verluste	-15.000,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>55.729.162,87</b>

### ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2020 BIS 31. OKTOBER 2021

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

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

# ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

## RENDITEKENNZAHLEN

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

## KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	14.696,5	0,0	14.696,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	32.244,0	32.244,0	0,0
Immobilien insgesamt	46.940,5	32.244,0	14.696,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	4.915,3		
Kreditvolumen	-13.960,7	-9.581,7	-4.379,0
Fondsvolumen (netto)	40.157,9		

## INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	55.630,0	40.920,0	14.710,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	2.672,4	1.890,7	781,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	153,5	103,5	50,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-15,0	0,0	-15,0
Sonstige negative Wertänderungen	-192,1	-61,6	-130,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	138,5	103,5	35,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-192,1	-61,6	-130,5

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

### MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	60,1	85,2	0,0
Jahresmietertrag Handel	30,1	2,2	97,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	3,4	4,8	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,5	0,0	1,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,5	2,1	0,0
Jahresmietertrag Andere	4,3	5,7	1,1



## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

### LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0
Leerstand 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	0,5	0,0	1,8
2021	0,6	0,9	0,0
2022	6,2	8,7	0,0
2023	3,6	5,2	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	7,8	10,6	1,1
2026	1,7	2,4	0,0
2027	15,8	0,0	53,9
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030	48,0	68,0	0,0
2031 +	15,7	4,2	43,2

# ANHANG

## ANGABEN NACH DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2021 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für

das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

## ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwert	53,84 €
Umlaufende Anteile	1.035.040 Stück

## 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 drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobiliengesellschaften 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 Verkehrswerts 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 berück-

sichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer 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 gegebenenfalls notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstands 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	1,25
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	143.486,48
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	111.984,58

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 Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt, über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 143.486,48 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.

Die Transaktionskosten beinhalten die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Anteile an der Immobiliengesellschaft PHEKDA GmbH & Co KG.

**ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN**

Sonstige Erträge insgesamt	1.250,00 EUR
davon Erträge aus Weiterbelastungen	1.250,00 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	241.251,83 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	143.486,48 EUR

**ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG**

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	17.099.881,32 €
davon feste Vergütung	15.298.581,32 €
davon variable Vergütung	1.801.300,00 €
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	247
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	988.823,28 €
davon Führungskräfte	988.823,28 €
davon andere Risktaker	0,00 €

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember.

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 Vergütungspolitik 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 Vergütungspolitik 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**

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

**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 mit dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quan-

tifizierbaren 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	84,97 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	84,97 %

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

# 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 2020 bis zum 31. Oktober 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2020 bis zum 31. Oktober 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten 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.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die

sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### 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 beziehungsweise 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 unter anderem 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 21.12.2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

# STEUERRECHNUNG

## STEUERLICHE HINWEISE

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften<sup>1</sup>

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

### 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, das heißt 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.<sup>4</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenen-

falls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), das heißt die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.<sup>5</sup>

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 unter anderem aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. 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 unterliegen haben (weil zum Beispiel 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 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

<sup>1</sup> § 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.

<sup>2</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>3</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>4</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

<sup>5</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 Einkommensteuer 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 % 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 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 Einkommensteuer 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.

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 %. 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 % 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags beziehungsweise 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 in Höhe von 70 % 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-Bestandsnach-

weis 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 beziehungsweise 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 gewerbsteuerpflichtig.

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (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 % 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- beziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel 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 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel 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	<b>Kapitalertragsteuer:</b> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme	<b>Materielle Besteuerung:</b> 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	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme	<b>Materielle Besteuerung:</b> 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)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme	<b>Materielle Besteuerung:</b> 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)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme	<b>Materielle Besteuerung:</b> 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 beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.<sup>6</sup> 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, das heißt dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.<sup>7</sup>

### Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den zurückliegenden 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 Rats 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

<sup>6)</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>7)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 weiterleitet. 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 weiterleitet.

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 weiterleitet.

### **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 Immobili-

en. 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.

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 0,7851 EUR 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.

**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.

# 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

**Michael Schneider**  
 Kaufmann

## AUFSICHTSRAT

**Erik Marienfeldt**  
 Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

**Ulrich Müller**

Joachim Herz Stiftung

**Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz**

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

**Timo Bill**  
 Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
 MBA (GISMA)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz  
 HypZert  
 MRICS

**Florian Lehn**  
 Dipl.-Ing.(FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer München  
 CIS HypZert (F)

