

2019 / 2020

Halbjahresbericht zum 30. April 2020
KGAL immoSUBSTANZ

KGAL immoSUBSTANZ

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Tätigkeitsbericht	4
Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung	4
Hauptanlagerisiken	4
Portfoliostruktur	6
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	6
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	7
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	7
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	8
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	8
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	9
Währungspositionen	9
Risikoprofil	9
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	9
Vermögensübersicht zum 30. April 2020	10
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	12
Direkt gehaltene Immobilien	12
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	12
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Gesellschaftsübersicht	13
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020	14
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	14
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	14
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16
Vermietungsinformationen	16
Mieten nach Nutzungsarten	16
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	17
Restlaufzeit der Mietverträge	17
Anhang	18
Angaben nach Derivateverordnung	18
Anteilwert und Anteilumlauf	18
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	18
Gremien	20
Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
Geschäftsführung	20
Aufsichtsrat	20
Externe Bewerter für Immobilien	20

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens KGAL immoSUBSTANZ hat das 1.Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 / 2020 (1. November 2019 bis 30. April 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020

Fondsvermögen (netto)	28.314.571,56 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	34.887.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	14.675.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	20.212.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	29,8 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	6.051.341,88 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	30.01.2020
Endausschüttung je Anteil	0,74 EUR
BVI-Rendite aktuelles Halbjahr	2,0%
BVI-Rendite 12 Monate	4,8%
Rücknahmepreis	51,85 EUR
Ausgabepreis	54,44 EUR

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Der KGAL immoSUBSTANZ ist ein Offener Immobilienfonds, dessen Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa liegt, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. Der Fonds richtet sich an Privatanleger, die über einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont verfügen und die ihre Vermögensallokation um ein stabilisierendes Sachwertinvestment erweitern möchten. Anleger können sich mit einmaligen oder regelmäßigen Beträgen beteiligen.

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

Der Länderfokus im Zielportfolio liegt auf ausgewählten Immobilienstandorten in Deutschland und weiteren Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. In die Auswahl kommen Neubau- und Bestandsobjekte mit einer Objektgröße von ca. 10 bis 50 Millionen Euro – sowohl Core-Objekte in guten Lagen als auch zur Beimischung 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

Kapitalverwaltungsgesellschaft des KGAL immoSUBSTANZ ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Das Asset Management und Property Management wurde an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Grünwald, ausgelagert.

Anlagegeschäfte

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

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag EUR 28.314.571,56 (i.Vj. EUR 22.146.802,97) bei umlaufenden Anteilen von 546.031 Stück (i.Vj. EUR 429.226 Stück). Der Anteilspreis in Höhe von 51,85 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (51,59 EUR) um 0,26 EUR gestiegen. Im Berichtszeitraum fand eine Ausschüttung in Höhe von 0,74 statt. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,0% erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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

Durch den Ausfall eines Vertragspartners, insbesondere Mieter, gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der

Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Refinanzierungsmöglichkeiten bestand kein signifikantes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als gering eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, der wirtschaftliche Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

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

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur, Länder, Orte, Branchen und Nutzungsarten, Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen sowie der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag noch keine Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und die Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds, da bis zum Abschlussstichtag noch keine direkten negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu verzeichnen waren. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Darüber hinaus könnte es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

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

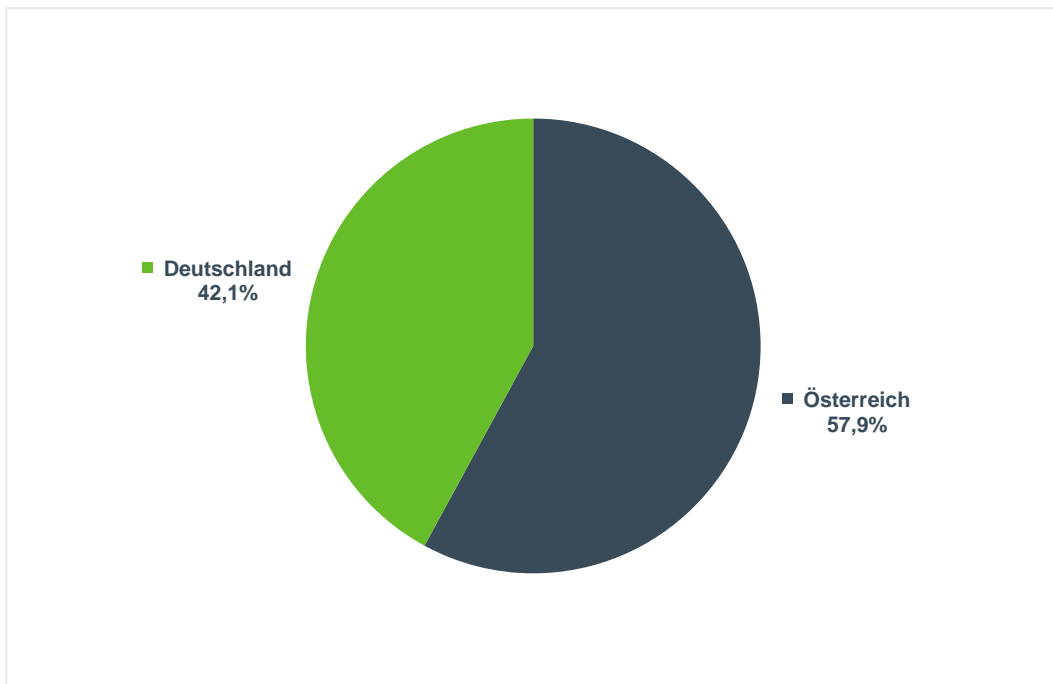
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

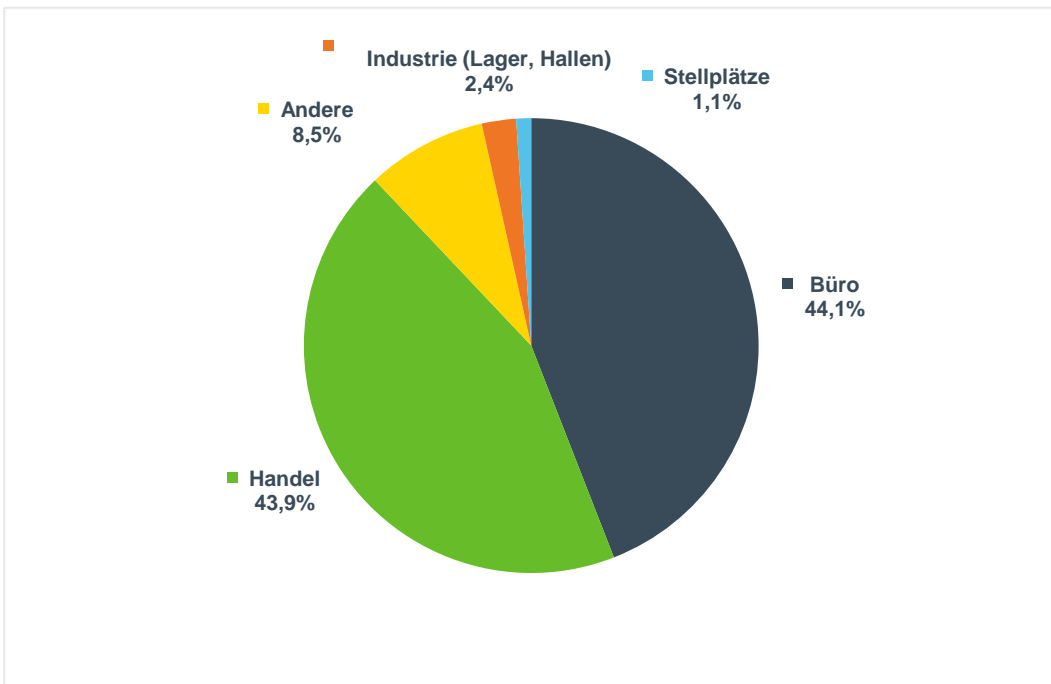
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 3 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

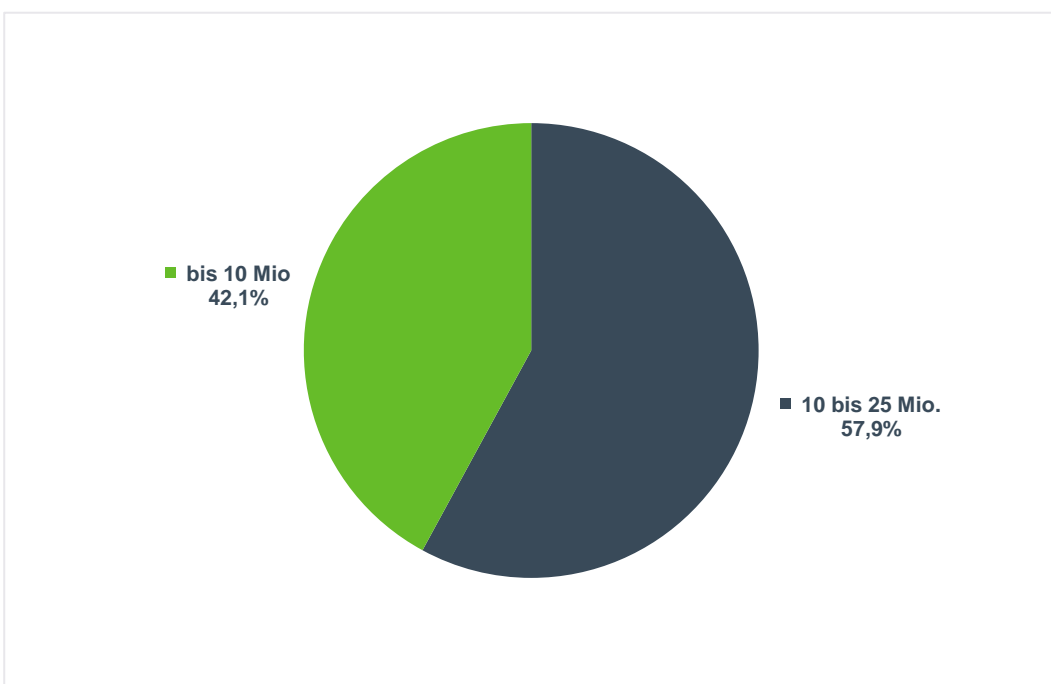
Länderallokation



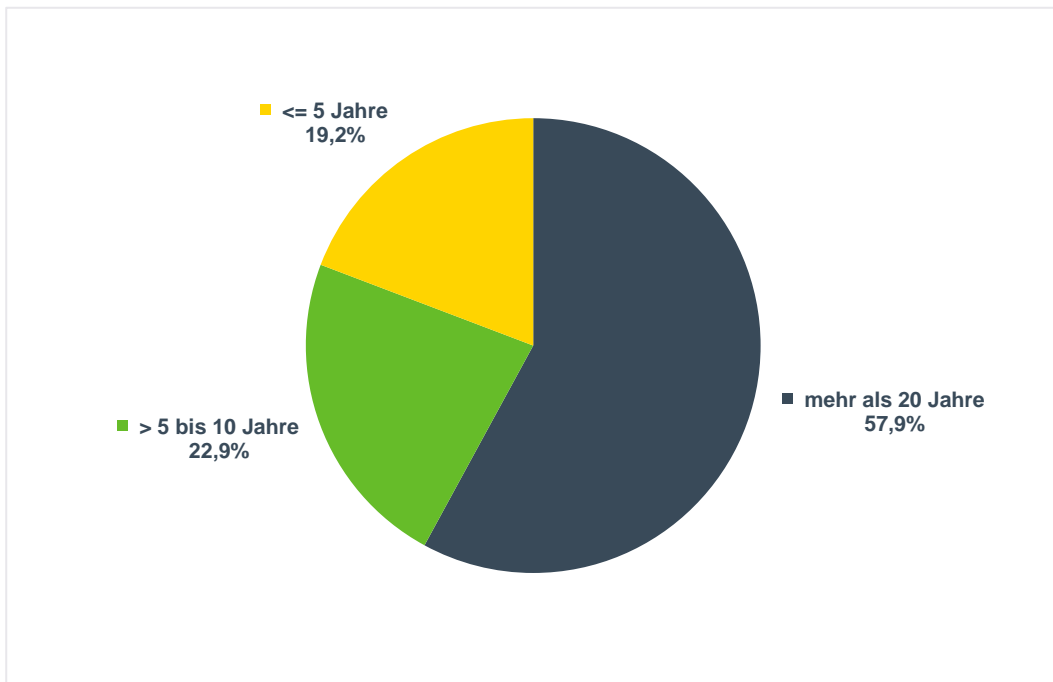
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



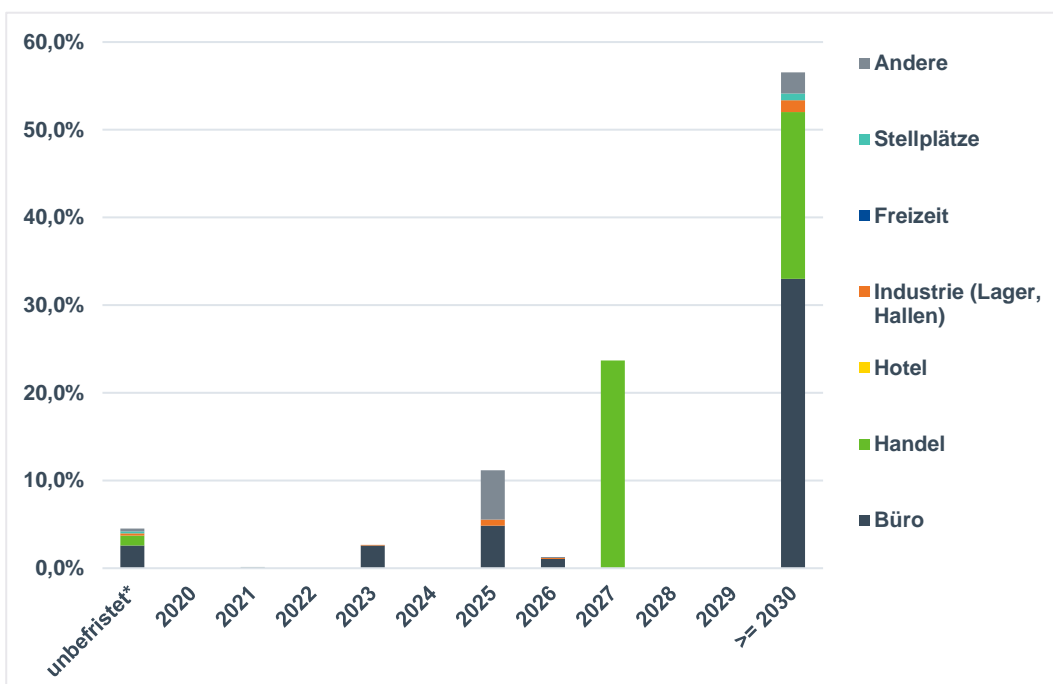
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



* Dies betrifft österreichische Mietverträge, die in der Regel unbefristet abgeschlossen werden, sofern kein individueller Kündigungsverzicht für einen festgelegten Zeitraum vereinbart ist.

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	4.379.000,00 EUR	12,6
EUR-Kredite (Ausland)	6.026.400,00 EUR	17,3
Gesamt	10.405.400,00 EUR	29,8

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 4,4 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 4,4 Mio. mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf EUR 6,0 Mio., daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 6,0 Mio. 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)	42,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	42,1 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	57,9 %	0,0 %	57,9 %
Gesamt	42,1 %	0,0 %	0,0 %	57,9 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

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

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

Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		14.675.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.675.000,00	51,83
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		14.763.906,97		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.763.906,97	52,14
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		2.378.566,06		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			2.378.566,06	8,40
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		20.168,77		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		1.370.689,33		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.152.750,00		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	217.939,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		15.365,50		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			1.406.223,60	4,97
Summe Vermögensgegenstände			33.223.696,63	117,34
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-4.379.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-26.977,79		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-197.408,83		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-4.603.386,62	-16,26
II. Rückstellungen			-305.738,45	-1,08
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-4.909.125,07	-17,34
C. Fondsvermögen			28.314.571,56	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			546.031	
Anteilwert (EUR)			51,85	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR ⁵⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63 63	EUR	G	Ha	-	01.03.19	1918 / 2012	7.799	2.940 / 125	B / G / R / RO	6,9	0,0	30,1	7.970	215	437	35	713 / 9,0	479 / 234	35	630	106
DE 72827	Wannweil, An der Spinnerei 2 2	EUR	G	Ha	-	01.03.19	2017	8.189	1.955 / 0	B / R / RO	11,9	0,0	29,5	6.705	174	344	40	592 / 9,0	399 / 194	30	523	106
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																				14.675.000,00		

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote ¹⁾	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT 1030	Wien, Hainburger Straße 33	49,60%	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933 / 1999	5.029	15.271 / 0	BM / DO / FW / K / L / LA / SZ	10,7	0,0	29,8	40.750	861	1.865	40	321 / 0,8	0 / 321	13	305	113
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																						40.750.000,00		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																						20.212.000,00		

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Gesellschaftsübersicht

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote ¹⁾	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT 1030	Wien, Hainburger Straße 33	PHEKDA GmbH & Co KG ¹⁰⁾	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich	49,60%	EUR	31.10.19	14.764	14.190	-	-	-	231/ 1,6	26/ 206	10	218	113
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt ⁹⁾															14.763.906,97	

1) AT = Österreich / DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie

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

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

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

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

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

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

10) Die PHEKDA GmbH & Co KG, Wien, hält mit einer Beteiligungsquote von 100,0% die KETA Liegenschafts-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, welche wiederum die Liegenschaft in Wien, Hainburger Straße 33, hält.

11) Die Beteiligungsquote des Fonds an der PHEKDA GmbH & Co KG hat sich im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum von 34% auf 49,6% erhöht

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				2.378.566,06	8,40
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 2,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			20.168,77	0,07
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		20.113,16		
davon Mietforderungen		55,61		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			1.370.689,33	4,84
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.152.750,00		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00)	217.939,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			15.365,50	0,05
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-4.379.000,00	-15,47
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-26.977,79	-0,10
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-197.408,83	-0,70
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-305.738,45	-1,08
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			28.314.571,56	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „Sonstige Vermögensgegenstände“ (TEUR 20,1) ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten in geringem Umfang Mietforderungen sowie verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten

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

Die „Anderen sonstigen Vermögensgegenstände“ (TEUR 15,4) enthalten Aktive Rechnungsabgrenzung im Wesentlichen für Finanzierungskosten.

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten in geringem Umfang Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,2 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Verbindlichkeiten aus einer Kaufpreisanpassung im Zusammenhang mit dem Ankauf des Objektes Wien, Hainburger Straße 33 (0,1 Mio. EUR). Des Weiteren bestehen in geringem Umfang um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren.

Die „Rückstellungen“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten insbesondere Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,2 Mio. EUR). Außerdem wurden in geringem Umfang Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern, Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Steuerberatungskosten sowie Vertriebsfolgeprovision und Verwahrstellenvergütung gebildet.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	43,7	85,3	0,0
Jahresmietertrag Handel	43,5	2,2	86,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,4	4,7	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,1	2,1	0,0
Jahresmietertrag Andere	8,5	5,7	11,4

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
Vermietungsquote	100,0	100,0	100,0

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Unbefristet*	4,5	8,7	0,0
2020	0,8	0,0	1,6
2021	0,2	0,3	0,0
2022	0,0	0,0	0,0
2023	2,6	5,2	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	11,1	10,7	11,4
2026	1,2	2,4	0,0
2027	23,5	0,0	48,2
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030 +	56,1	72,7	38,7

* Dies betrifft österreichische Mietverträge, die in der Regel unbefristet abgeschlossen werden, sofern kein individueller Kündigungsverzicht für einen festgelegten Zeitraum vereinbart ist.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,85 EUR
Umlaufende Anteile	546.031

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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


Hamburg, im Juni 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

DocuSigned by:

77C01231E32F442...
Dr. Detlef Mertens

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann

Dr. Detlef Mertens, Kaufmann

Michael Schneider, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt
Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller
(seit 01.03.2019)

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Dr. Peter Rentrop Schmid
(bis 28.02.2019)

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

Externe Bewerter für Immobilien

Brigitte Adam
MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Rheinhessen

Bulwiengesa appraisal GmbH
Marcus Badman
CIS Hypzert F, FRIC.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Carsten Troff

zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert),
Recognised European Valuer (TEGoVA)