

2019

Halbjahresbericht zum 30. April 2019
KGAL immoSUBSTANZ



KGAL immoSUBSTANZ

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2019	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Tätigkeitsbericht	3
Anlageziele und Anlagepolitik	3
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung	4
Hauptanlagerisiken	4
Portfoliostruktur	6
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte):	6
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete):	6
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte):	7
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte):	7
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 2019	10
Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	12
Direkt gehaltene Immobilien	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2019	13
I. Käufe	13
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	13
II. Verkäufe	13
Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	13
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	13
Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15
Vermietungsinformationen	16
Mieten nach Nutzungsarten	16
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	16
Restlaufzeit der Mietverträge	16
Anhang	17
Anteilwert und Anteilumlauf	17
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	17
Gremien	19
Kapitalverwaltungsgesellschaft	19
Geschäftsführung	19
Aufsichtsrat	19
Externe Bewerter für Immobilien	19

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen Publikumssondervermögens KGAL immoSUBSTANZ hat das 1. Halbjahr des Rumpfgeschäftsjahres 2019 (22. Januar 2019 bis 30. April 2019) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Vorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2019

Fondsvermögen (netto)	11.406.545,13 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	14.500.000,00 €
- davon direkt gehalten	14.500.000,00 €
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	2
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0%
Fremdkapitalquote ¹⁾	38,1%

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	2
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	11.365.724,78 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	-
Rücknahmepreis	50,18 €
Ausgabepreis	52,69 €

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 ggf. auf einen kontinuierlichen Wertzuwachs über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte ab. Bei der Nutzungsart liegt das Augenmerk auf den Bereichen Büro, Einzelhandel und Hotel.

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

Bereits in der Aufbauphase wird durch 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 haben folgende Käufe stattgefunden:

Immobilien:

Metzingen, Nürtinger Straße 63; Erwerbsdatum 01.03.2019; Transaktionsvolumen EUR 7,93 Mio.;
Wannweil, An der Spinnerei 2; Erwerbsdatum 01.03.2019; Transaktionsvolumen EUR 6,57 Mio.

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften erfolgten nicht.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag EUR 11.406.545,13 bei umlaufenden Anteilen von 227.309 Stück. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,4% erzielt.

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 Immobilien mit der Nutzungsart Büro und Einzelhandel sowie in Hotelimmobilien investieren.

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 Länder, Orte, Branchen und Nutzungsarten sowie der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft. Die Risiken aus der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Lediglich das Klumpenrisiko Altersstruktur wird als gering eingestuft.

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.

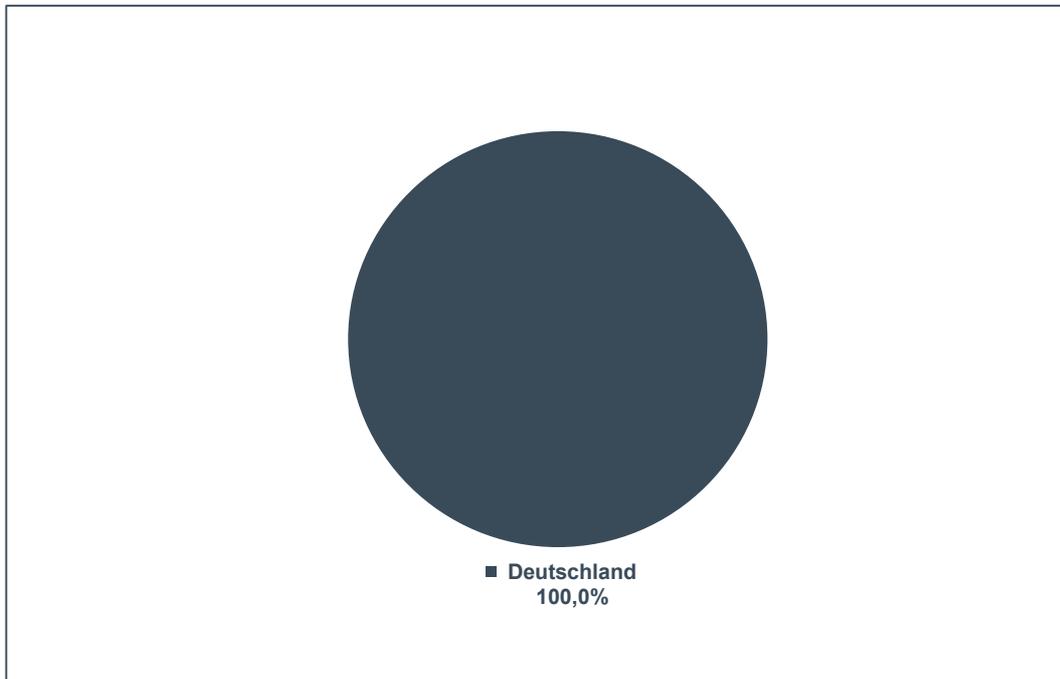
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

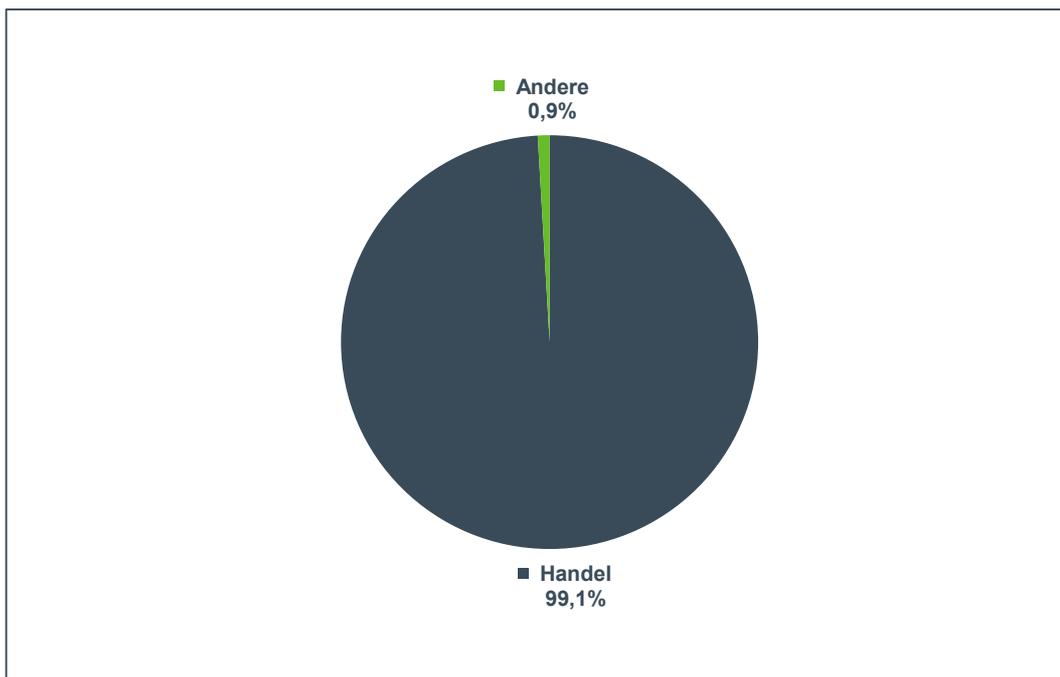
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 2 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte):

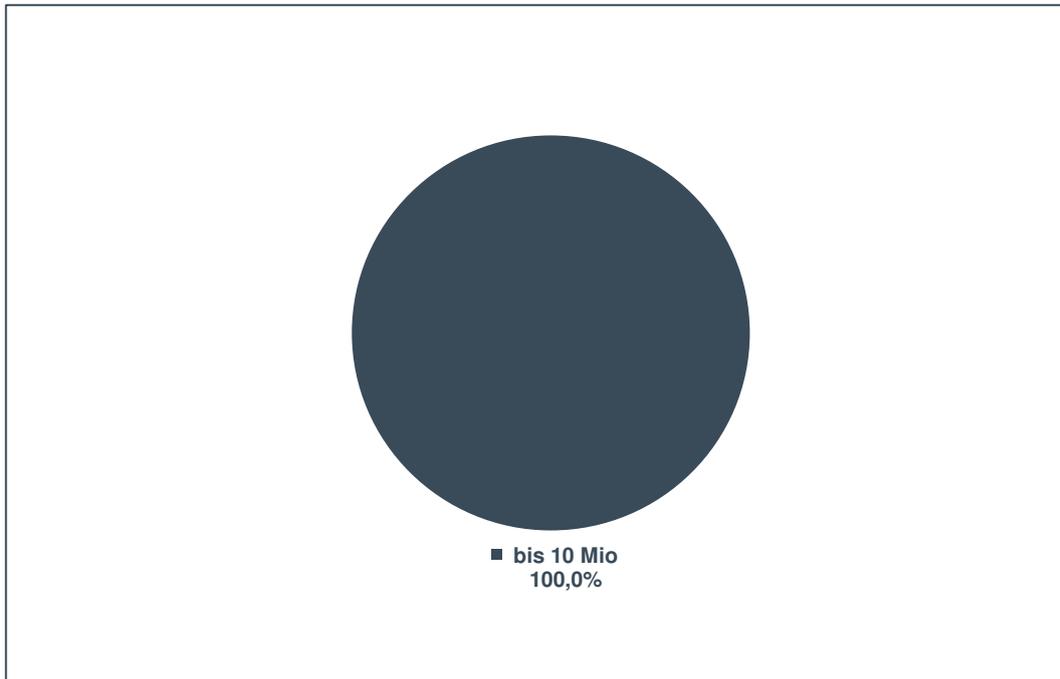
Regionalallokation



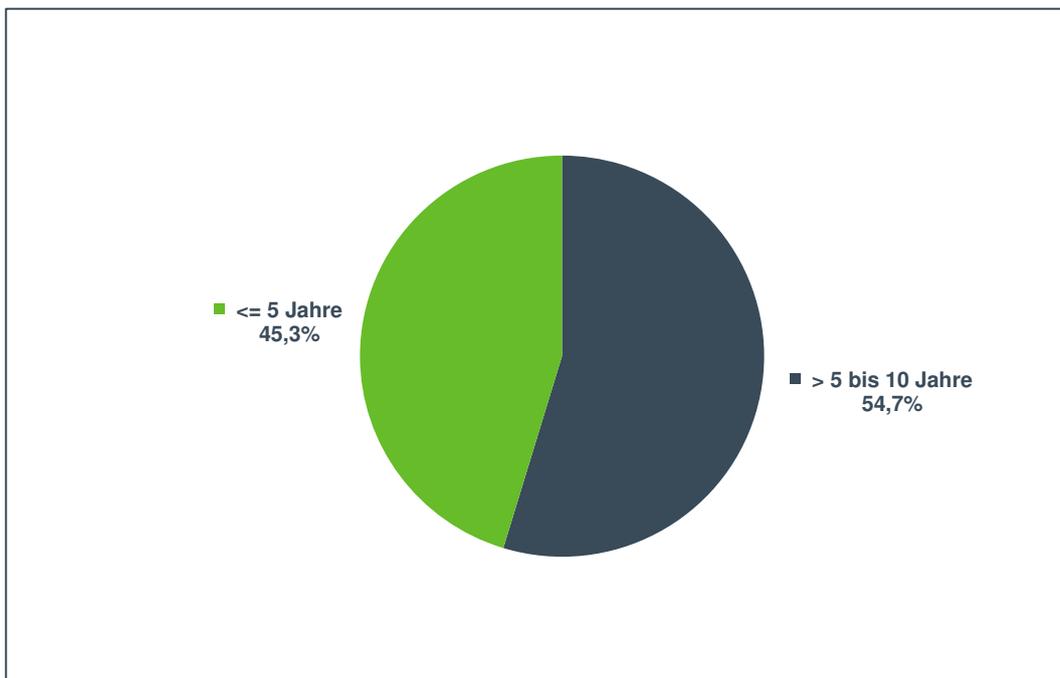
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete):



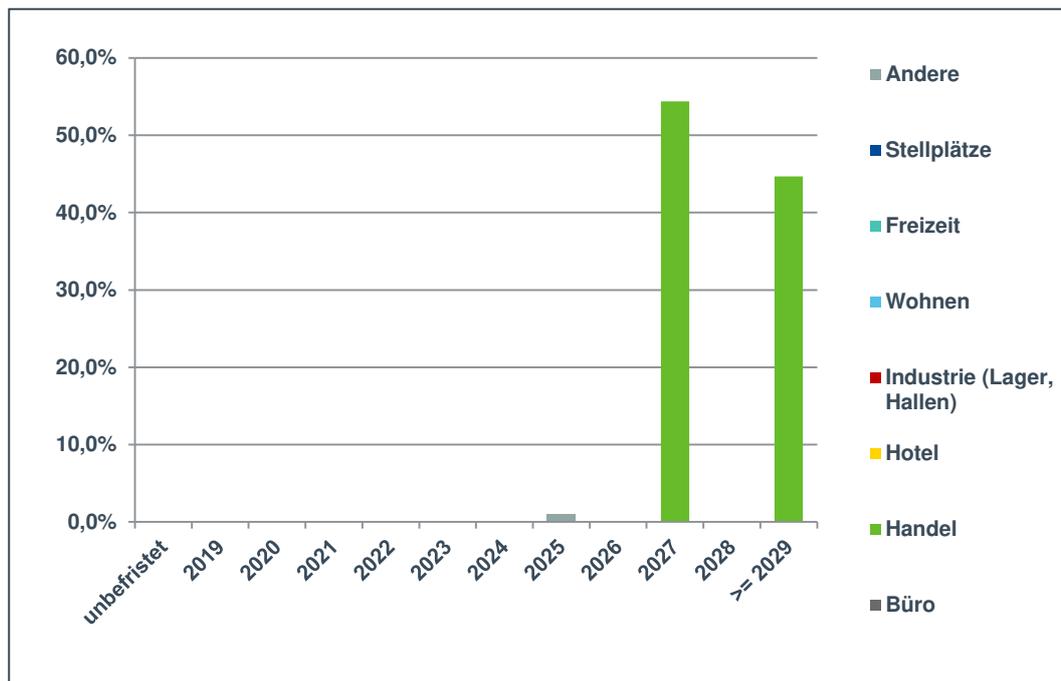
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte):



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte):



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	% ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	5.522.000,00 €	38,1
Gesamt	5.522.000,00 €	38,1

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 überwiegend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 5,5 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 4,5 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)	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
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 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		14.500.000,00		
(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			14.500.000,00	127,12
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		2.075.670,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			2.075.670,50	18,20
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		-30.727,92		
(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 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		2.199.978,24		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00 2.199.978,24)			
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00 0,00)			
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		11.786,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			2.181.037,04	19,12
Summe Vermögensgegenstände			18.756.707,54	164,44
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-5.522.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-21.051,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		10.821,61		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-5.532.229,42	-48,50
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung	0,00)		-1.817.932,99	-15,94
Summe Schulden			-7.350.162,41	-64,44
C. Fondsvermögen			11.406.545,13	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			227.309	
Anteilwert (EUR)			50,18	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 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 Nettosolllmiete	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
DE	72555 Metzingen, Nürtinger Straße 63	EUR	G	Ha	-	01.03.19	1918 / 2012	7.799	2.940 / 0	B / G / R / RO	8,0	0,0	39,0	7.930	69	466	34	1.223 / 15,4	989 / 234	20	1.202	112
DE	72827 Wannweil, An der Spinnerei 2	EUR	G	Ha	-	01.03.19	2017	8.193	1.955 / 0	B / R / RO	12,4	0,0	37,0	6.570	57	333	39	1.015 / 15,4	821 / 194	17	998	112
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾																				14.500.000,00		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / G = Garage / Tiefgarage / R = Rampe / RO = Rolltor

5) Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. 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.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2019

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	01.03.2019
DE	72827	Wannweil, An der Spinnerei 2	01.03.2019

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				2.075.670,50	18,20
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 2,1 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Ein Großteil dieser Liquidität entfällt auf noch zu zahlende Anschaffungsnebenkosten für die erworbenen Immobilien in Wannweil und Metzingen.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			-30.727,92	-0,27
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		0,00		
davon Mietforderungen		-30.727,92		
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			2.199.978,24	19,29
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	2.199.978,24		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			11.786,72	0,10
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		100,34		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-5.522.000,00	-48,41
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-21.051,03	-0,18
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			10.821,61	0,09
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
III. Rückstellungen			-1.817.932,99	-15,94
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Mietforderungen aus der monatlichen Anwachsung, basierend auf der Erwerbsvorlage, von 126 TEUR. Dem stehen bereits erhaltene Mietzahlungen in Höhe von 157 TEUR gegenüber.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 2,2 Mio.) für die im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien abzüglich Abschreibungen.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten in geringem Umfang Forderungen aus Anteilabsatz und Forderungen aus der aktiven Rechnungsabgrenzung der Kosten für die Grundschuldeintragung der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung.

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, eine Vorsteuer Forderung gegenüber dem Finanzamt sowie Verbindlichkeiten aus der passiven Rechnungsabgrenzung der Fondsverwaltungs- und Verwahrstellenvergütung.

Die "Rückstellungen" beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 1,8 Mio.) sowie in geringem Umfang Ertragssteuerrückstellungen und Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel	99,1	99,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,9	0,9

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

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

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	0,0	0,0
2019	0,0	0,0
2020	0,0	0,0
2021	0,0	0,0
2022	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	0,9	0,9
2026	0,0	0,0
2027	53,4	53,4
2028	0,0	0,0
2029 +	45,7	45,7

Anhang

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	50,18
Umlaufende Anteile	227.309

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

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.

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 10 Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Hamburg, im Juni 2019

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Ertle



Dr. Detlef Mertens



Michael Schneider

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Ferdinandstraße 61
 20095 Hamburg
 Telefon: (040) 3282 – 3400
 Telefax: (040) 3282 – 3405
 E-Mail: info@intreal.com
 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 Bysikieweicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Dr. Peter Rentrop Schmid
 (bis 28.02.2019)

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

Externe Bewerter für Immobilien

bulwiengesa appraisal GmbH

Eschersheimer Landstraße 10, 60322 Frankfurt am Main

**Dipl.-Ing. und
 Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
 Dirk Fischer-Appelt**

HypZert (F), MRICS, Recognized European Valuer

**Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
 Brigitte Adam**
 FRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK für Rheinhausen

Dipl.-Volkswirt Carsten Troff

DIAZert, TEGoVA Recognised European Valuer