

JAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2022

INHALTSVERZEICHNIS

7	Vorwort des Asset-Managers
9	Kennzahlen im Überblick
9	• Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2022
9	• Veränderungen im Berichtszeitraum
10	Tätigkeitsbericht
10	• Anlageziele und Anlagepolitik
10	• Wirtschaftsbericht
13	• Anlagegeschäfte
13	• Wertentwicklung
15	• Hauptanlagerisiken
16	• Portfoliostruktur
16	- Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
16	- Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)
16	- Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)
16	- Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
17	- Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)
17	- Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen
18	• Währungspositionen
18	• Risikoprofil
18	• Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum
19	Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre
19	Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre
20	Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2022
22	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, Teil 1: Immobilienverzeichnis
22	• Direkt gehaltene Immobilien
23	• Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien
24	Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2022, Teil I: Gesellschaftsübersicht

25	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2022
25	• I. Käufe - Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
25	• II. Verkäufe
25	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, Teil II: Liquiditätsübersicht
25	• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, Teil II: Liquiditätsübersicht
26	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
27	• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
28	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2022
30	• Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2022
30	Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2022
31	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2022
31	• Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2022
32	Anhang
32	• Angaben nach Derivateverordnung
32	• Anteilwert und Anteilumlauf
32	• Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände
33	• Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote
33	• Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

34	• Angaben zur Mitarbeitervergütung
34	• Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung
38	• Anlagestrategie zur Berücksichtigung eines ökologischen Merkmals und nachhaltiger Investitionen.
38	• Zusätzliche Information
39	• Angaben zum Risikomanagementsystem
39	• Angaben zum Leverage-Umfang
40	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
42	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern
42	• Renditekennzahlen
42	• Kapitalinformationen
43	• Informationen zu Wertänderungen
43	• Vermietungsinformationen
43	- Mieten nach Nutzungsarten
44	- Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten
45	• Restlaufzeit der Mietverträge
46	Steuerrechnung
46	• Steuerliche Hinweise
53	Gremien
53	• Kapitalverwaltungsgesellschaft
53	• Geschäftsführung
53	• Aufsichtsrat
53	• Externe Bewerter für Immobilien



VORWORT DES ASSET-MANAGERS

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

in seinem vierten Geschäftsjahr, das am 31. Oktober 2022 zu Ende gegangen ist, hat der KGAL immoSUBSTANZ eine Rendite von 3,6 Prozent erwirtschaftet – eine überzeugende Leistung in einem Umfeld, das von den Nachwehen der Coronakrise, Inflation und steigenden Zinsen geprägt war. Mit diesem Wertzuwachs liegt der Fonds erneut oberhalb seines Zielkorridors von 3,2 bis 3,5 Prozent. In den vergangenen drei Jahren konnten sich unsere Anleger über eine Wertsteigerung von insgesamt 11,6 Prozent freuen. Eine solche Bilanz kann kaum ein anderer Offener Immobilienfonds am deutschen Markt vorweisen.

Defensive Ausrichtung bewährt sich

Ein wichtiger Grund für diesen Erfolg ist die defensive Ausrichtung des KGAL immoSUBSTANZ. Generell sind Immobilien eine Anlageklasse, die sich in Zeiten starker Geldentwertung und hoher Unsicherheiten verhältnismäßig stabil zeigt. Allerdings sorgt das aktuelle Umfeld für eine starke Differenzierung nach Nutzungsarten und Lagen. Mit seinem Fokus auf Büro sowie Grund- und Nahversorgung hat der KGAL immoSUBSTANZ eine absolut zeitgemäße Struktur. Da sich der Fonds auf Objekte bis 50 Millionen Euro konzentriert und zudem auch kleinere, aber prosperierende Städte berücksichtigt, meidet er das wettbewerbsintensive Umfeld im Bereich der Spitzenobjekte in den Top-Sieben-Städten.

Ratingagentur lobt Fokus auf Nahversorger

Nicht zuletzt der Fokus auf Nahversorger hat sich während der Coronakrise als goldrichtig erwiesen. Mit diesem Schwerpunkt sollte der KGAL immoSUBSTANZ auch die anhaltende Phase mit überdurchschnittlicher Inflation bei gleichzeitig schwacher Konjunktur erfolgreich meistern. In einer aktuellen Studie bestätigt Scope unsere Einschätzung: Der Ratingagentur zufolge stehen Nahversorger auf der „Sonnenseite“ des Wandels im Einzelhandel. Scope bezeichnet den KGAL immoSUBSTANZ als einen von wenigen Fonds, mit denen Privatanleger an der Entwicklung dieses Segments partizipieren können. Im Juni hatte die Agentur ihr „A“-Rating für den KGAL immoSUBSTANZ bekräftigt und ihm die „Höchstnote“ für Lagequalität und Vermietungsquote gegeben.

Attraktive Pipeline

Eine Herausforderung für alle Marktteilnehmer besteht darin, attraktive Objekte zu vernünftigen Preisen zu finden und bei Transaktionen zum Zuge zu kommen. Die KGAL-Gruppe mit ihren mehr als 70 Immobilienexperten und über acht Milliarden Euro betreu-

tem Investitionsvermögen im Rücken ist hier in einer komfortablen Position. So haben wir eine Reihe weiterer, attraktiver Objekte in der Pipeline. Bei unseren Anforderungen an Qualität werden wir keine Abstriche machen. Dass dies der richtige Weg ist, bestätigt uns – neben unserer überdurchschnittlichen Rendite – die Vermietungsquote von 99 Prozent im Portfolio.

Dezidierte Nachhaltigkeitsstrategie

Ein wichtiges Entscheidungskriterium bei jedem Zukauf ist die Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes. Denn um die Pariser Klimaziele von maximal 1,5 Grad Erderwärmung zu erreichen, kommt es wesentlich auf die Entwicklung in der Immobilienbranche an – der Gebäudesektor steht für mehr als ein Drittel der CO₂-Emissionen. Zudem wird die Wertentwicklung einzelner Immobilien in Zukunft immer stärker davon abhängen, wie gut sie den wachsenden Anforderungen in puncto ökologische und soziale Nachhaltigkeit genügen.

Vor diesem Hintergrund war die Einstufung des KGAL immoSUBSTANZ als Artikel-8-Plus-Fonds nach EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) im September ein wichtiger Meilenstein. Artikel-8-Plus bedeutet konkret, dass ein fixer Anteil des Fondsportfolios die SFDR-Anforderungen an nachhaltige Investitionen berücksichtigt. Dieser Anteil des Portfolios berücksichtigt die besonders strengen Kriterien an "Impact"-Produkte. Der KGAL immoSUBSTANZ leistet also einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und richtet sich insbesondere auch an Privatanleger mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen im Sinne der im August 2022 angepassten MiFID-II-Regeln.

Zuversichtlicher Ausblick

Mit unserer defensiven Anlagepolitik und weiteren attraktiven Zukäufen in der Pipeline sehen wir uns bestens auf das neue Geschäftsjahr vorbereitet. In einem für alle Anlageklassen herausfordernden Umfeld gehen wir davon aus, wieder unseren Zielkorridor bei der Rendite zu erreichen und unseren Spitzenplatz im Feld der Offenen Immobilienfonds zu verteidigen.

Mit diesem Jahresbericht geben wir Ihnen einen detaillierten Überblick über die Entwicklung des KGAL immoSUBSTANZ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

KGAL Investment Management GmbH



KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	zum Stichtag 31. Oktober 2022
Fondsvermögen (netto)	67.794.734,86 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	65.945.000,00 €
- davon direkt gehalten	23.825.000,00 €
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	42.120.000,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	1
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	99,3 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	29,4 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum	
An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	10.829.347,60 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	14.01.2022
Endausschüttung je Anteil	0,90 €
BVI-Rendite	3,6 %
Rücknahmepreis	54,85 €
Ausgabepreis	57,59 €

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 aktuell auf den Bereichen Büro und Nahversorgung.

Der Länderfokus im Zielfortfolio liegt auf ausgewählten Immobilienstandorten in Deutschland und weiteren Ländern des Europäischen

Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. In die Auswahl kommen Neubau- und Bestandsobjekte mit einer Objektgröße von ca. 10 bis 50 Millionen Euro – sowohl Core-Objekte in guten Lagen als auch zur Beimischung 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Erholung der Wirtschaft nach dem Abklingen der Corona-Pandemie ist 2022 größtenteils ausgeblieben, stattdessen kühlt sie sich auf breiter Front ab. In Europa sind in nahezu allen Ländern in erster Linie die durch die strikte Null-Covid Politik der chinesischen Regierung verursachten, gestörten Lieferketten im Warenaustausch sowie Energie- und Rohstoffengpässe und der Mangel an Fach- und Arbeitskräften zu nennen. Hinzu kommt, dass Zentralbanken weltweit in Reaktion auf die starken Preissteigerungen ihre Leitzinsen erhöht haben, wodurch sich, nach Einschätzung von Ökonomen, das Risiko einer weltweiten Wirtschaftsflaute erheblich verschärft hat¹.

Die hohe Inflation in der Eurozone, die im September bei 9,9 %² lag, speist sich vornehmlich aus zwei Quellen: Zum einen sind die Kosten für Energie im Jahresvergleich um nahezu 40 % gestiegen und zum anderen liegen die Preise für Lebensmittel um rund 10 % höher als noch ein Jahr zuvor³. Jedoch trifft das steigende Preisniveau die Länder Europas unterschiedlich, weshalb die Inflationsrate von 6,2 % in Frankreich bis zu 24 % in Estland reicht. Mit einer Quote von 10,9 % ist der Preisauftrieb in Deutschland höher als im Durchschnitt der Eurozone.

Diese Quote wird weiter steigen, da die preisdämpfenden Wirkungen des 9-Euro-Tickets und des Tankrabatts im August ausliefen. Deutschland unterscheidet sich von anderen EU-Staaten durch die starke Abhängigkeit von russischem Gas, so dass die Wintermonate 2022/2023 zu höheren Preissteigerungen führen können.

Die Energiepreise in Europa, die mit der wirtschaftlichen Erholung nach den Corona-Einschränkungen bereits ab Mitte 2021 zu steigen begannen, erhielten mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine einen spürbaren Schub. Dieser Preisschub hat, neben den bereits absehbaren tiefen Löchern in den privaten und öffentlichen Haushaltskassen, einen nachhaltigen Einfluss auf die gesamte Produktionskette. So lagen die Erzeugerpreise im September 2022 in Deutschland um knapp 46 % höher als noch ein Jahr zuvor⁴ - der stärkste Anstieg seit Beginn der Berechnungen 1949. Es ist davon auszugehen, dass Unternehmen einen größeren Teil der gestiegenen Erzeugerpreise an ihre Kunden weitergeben und so den allgemeinen Preisauftrieb befeuern werden. Zum Teil wird die Produktion einiger - insbesondere energieintensiver - Güter zumindest vorübergehend unrentabel, da Unternehmen die höheren Energiekosten nur eingeschränkt an ihre Kunden weitergeben können. Dies alles dürfte die Wirtschaft im Euroraum ausbremsen, so dass sie voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres schrumpfen wird. Darauf deutet auch der Rückgang des Einkaufsmanagerindex⁵ für

¹ World Bank Group: „Is a global Recession immanent?“, September 2022

² Eurostat, Inflation Dashboard, 19.10.2022, https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.en.html

³ ebenda

⁴ Destatis, Erzeugerpreise gewerblicher Produkte, Pressemitteilung Nr. 472 vom 11. November 2022

die Eurozone hin. So sank der Index für den Dienstleistungssektor im August 2022 auf 48,5 Punkte und damit auf ein Niveau, welches in der Vergangenheit eine Rezession einläutete⁵. In Deutschland wird ebenfalls erwartet, dass die Wirtschaft über den Winter schrumpfen wird⁶. Ein guter Indikator zur Einschätzung der aktuellen und mittelfristigen Entwicklung für Deutschland ist hierbei der Ifo Geschäftsklimaindex. Dieser fiel im Oktober 2022 den sechsten Monat in Folge und hat einen Wert wie Mitte 2020, zum Höhepunkt der Corona-Pandemie, erreicht. Der Ausblick der befragten Unternehmen hinsichtlich der kommenden Monate kann nur als „schlecht“ beschrieben werden. Insgesamt liegen die Ergebnisse sowohl im Hinblick auf die aktuelle Lage als auch für die kommenden Monate auf einem Niveau, das in der Vergangenheit mit einer nachfolgenden Rezession einherging⁷. Für das laufende Jahr erwarten wir für Deutschland einen nur mageren Anstieg des BIP von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr und damit deutlich weniger als die rund 3,2 %, die für die Eurozone insgesamt vorhergesagt werden⁸.

Ein gutes Wirtschaftswachstum wird für die Länder erwartet, die in der Weltfinanz- und Eurokrise im Fokus der Aufmerksamkeit standen und damals erhebliche wirtschaftliche Rückschläge verkraften mussten: So werden für Irland (Prognose: 7,8 %), Portugal (6,6 %), Griechenland (6,1 %) und Spanien (4,5 %) deutlich überdurchschnittliche Wachstumszahlen für das laufende Jahr vorhergesagt. Bei den anderen größeren Ländern des Euroraums gehen wir derzeit von einem Wachstum von 4,7 % für die Niederlande, 3,7 % für Italien und 2,5 % für Frankreich aus⁹.

In Großbritannien leidet die Wirtschaft weiter unter einer kaum zu trennenden Mischung aus den Folgen des Brexits, der Arbeitskräfte- und Rohstoffknappheit, der hohen Inflation und den deswegen steigenden Zinsen sowie einer gewissen politischen Unstetigkeit. Trotzdem gehen wir von einem stärkeren Wachstum als bei der Eurozone aus und sehen dieses bei 4,3 % für das laufende Jahr. Zur Eindämmung der galoppierenden Inflation hat die Regierung die Energiepreise gedeckelt. Dies sollte, auf Kosten einer deutlich höheren Staatsverschuldung, helfen die Inflation zu dämpfen, welche wir für das laufende Jahr bei knapp 9 % sehen¹⁰.

Eine Rezession über die Winterzeit wird von einigen Ökonomen ebenfalls für die USA erwartet, da wegen der – wenn auch aus anderen Gründen als in Europa – hohen Inflation die Zentralbank eine deutlich aggressivere Zinspolitik als beispielsweise die EZB verfolgt¹¹. Im Gegensatz zu Europa zeigt der Leitzinsanstieg in den USA Wirkung, so dass Marktbeobachter bereits berichten, dass der Höhepunkt der Inflation schon überschritten wurde. Für 2023 wird mit einem Rückgang der Verbraucherpreisinflation auf rund 5 % gerechnet. Mit einem prognostizierten Wachstum von 1,4 % für 2022 fallen die USA aktuell als Motor einer weltweiten Erholung aus¹². Ebenfalls sollte man in Europa nicht auf wirtschaftliche Impulse aus China hoffen, da hier die strikte Umsetzung der Null-Covid-Politik und die Probleme im Immobiliensektor einer starken wirtschaftlichen Erholung im Wege stehen. Hinzu kommt, dass westliche Unternehmen vermehrt Wert auf die Sicherheit und Diversität ihrer Lieferketten legen, was zu einer stärkeren Zurückhal-

tung bei Investitionen und der Güterbeschaffung in China sorgt. Einen Lichtblick bieten die europäischen Arbeitslosenzahlen, die sich, in Anbetracht der sich auftürmenden Probleme, erstaunlich positiv entwickeln. So waren im September 2022 etwa 11 Millionen Menschen im Euroraum arbeitslos und damit rund 1,6 Millionen weniger als noch ein Jahr zuvor. Damit sank die Arbeitslosenquote im selben Zeitraum von 7,7 % auf 6,6 %¹³. In Deutschland befindet sich die Arbeitslosenquote, wie nun schon seit geraumer Zeit, auf einem sehr niedrigen Niveau und wird im September 2022, nach 3,5 % im Juli 2021, mit 2,9 % angegeben¹⁴. Positiv ist auch anzumerken, dass sich die über die Corona-Pandemie in Deutschland hochgeschossene Zahl an Personen in Kurzarbeit wieder auf einem normalen Niveau bewegt¹⁵.

Prognose

Die Einschätzung der mittelfristigen Entwicklung ist derzeit von vielen sich rasch ändernden Faktoren abhängig und negative Risiken, insbesondere durch eine Verschärfung der Energiekrise, überwiegen. Die Möglichkeit einer Verschlechterung der erwarteten wirtschaftlichen Lage in Europa ist derzeit größer als die einer Verbesserung.

Die Schwäche der US- und der chinesischen Wirtschaft, die zum Teil mangelhafte Energieversorgung, die hartnäckige Inflation und die deswegen bestehende Konsumzurückhaltung sowie die steigenden Kapitalkosten bremsen die Wirtschaft in Europa erheblich. Insbesondere der private Konsum und die Industrieproduktion fallen vor dem genannten Hintergrund als Wachstumsmotoren aus. Wir erwarten daher, dass die Wirtschaft der Eurozone über den Winter leicht schrumpfen und im kommenden Jahr mit -0,1 % abschließen wird. Für die deutsche Wirtschaft wird das kommende Jahr schwierig bleiben und wir gehen derzeit davon aus, dass die Wirtschaft 2023 um 1,1 %¹⁶ schrumpfen wird. Für Österreich (-1,0 %) und Tschechien (-0,5 %) sehen Ökonomen für 2023 ebenfalls einen Rückgang der wirtschaftlichen Leistung. Es gibt daneben eine Reihe von Ländern, die scheinbar besser durch die derzeitige schwierige Zeit kommen. So gehen wir davon aus, dass Lettland (1,3 %), Rumänien (1,4 %) und Bulgarien (2,4 %) im kommenden Jahr ein Wirtschaftswachstum sehen werden. Allerdings liegt das erwartete Wachstum in diesen Ländern unter dem der Vor-Corona-Jahre. Dies zeugt davon, dass auch dort Sand im Getriebe der Entwicklung steckt.

Die extremen Preisanstiege für Erdölprodukte und Gas sowie die hohe Preisvolatilität, die wir in den letzten Monaten an den Energiemärkten sahen, werden sich im Laufe des kommenden Jahres wieder beruhigen. So werden beispielsweise neue Gaslieferanten und zusätzliche LNG Terminals für eine bessere Versorgungslage sorgen. Das bedeutet allerdings auch, dass sich die Preise für Energieträger auf einem höheren Niveau als vor dem Krieg Russlands gegen die Ukraine stabilisieren werden. Auch wird es noch dauern, bis die steigenden Erzeugerpreise bei den Verbrauchern angekommen sind. Der Preisauftrieb in der Eurozone wird im Laufe des kommenden Jahres abebben und voraussichtlich bei nahe 5 % p. a. liegen. Erst in den dann folgenden Jahren wird voraussichtlich das Inflationsziel der EZB von 2 % wieder erreicht

5 Commerzbank, Economic Briefing vom 23. September 2022

6 Oxford Economics, 11.11. 2022

7 ifo Geschäftsklima Deutschland, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Oktober 2022

8 Oxford Economics, 11.11. 2022

9 Oxford Economics, 11.11.2022

10 ebenda

11 Commerzbank Economic Research, Woche im Fokus, 16. September 2022

12 Oxford Economics, 11.11.2022

13 Eurostat, Pressemitteilung 97 vom 1. September 2022

14 ebenda

15 DeStatist, November 2022

16 Oxford Economics, 11.11. 2022

Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.

	2021	2022*	2023*
Euroraum	5,2 %	3,2 %	-0,1 %
Deutschland	2,6 %	1,5 %	-1,1 %
Frankreich	6,8 %	2,5 %	0,2 %
Irland	13,4 %	7,8 %	1,7 %
Italien	6,6 %	3,7 %	-0,1 %
Niederlande	4,9 %	4,7 %	0,9 %
Österreich	4,9 %	4,4 %	-1,0 %
Polen	5,9 %	4,4 %	0,0 %
Spanien	5,1 %	4,5 %	0,8 %
Großbritannien	7,4 %	4,3 %	-0,7 %
USA	5,7 %	1,8 %	-0,4 %

*Forecast

Quelle: Oxford Economics, 11. November 2022. Keine Garantie für Prognosen.

werden¹⁷. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die EZB und andere Zentralbanken das Zinsniveau weiter anheben werden¹⁸.

Neben der Bewältigung der aktuellen Krise, sollte man andere Risiken nicht aus dem Blick verlieren. Dazu gehören zum Beispiel der Konflikt zwischen der EU-Kommission und Ungarn, der sich, trotz der aufziehenden wirtschaftlichen Flaute, weiter verschärfende Mangel an Arbeitskräften durch den demographischen Wandel, die Wohnungsnot in einigen Ländern Europas sowie das zunehmende Sichtbarwerden des Klimawandels.

Immobilienmarkt

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld geht nicht spurlos an den Immobilienmärkten vorüber. Da der Immobilienmarkt und seine Akteure erfahrungsgemäß erst mit Zeitverzögerung auf Veränderungen des Umfeldes reagieren, wird sich in den Marktstatistiken erst nach und nach zeigen, wo und wie deutlich der Immobilienmarkt betroffen ist.

Eine Kaskade an negativen Entwicklungen bremst den Transaktionsmarkt seit dem Frühling 2022. Neben der Unsicherheit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die hohe Inflation, das Ende einer Dekade an ultra-niedrigen Zinsen und damit einhergehende steigende Finanzierungskosten zu nennen. Vor diesem Hintergrund dauern Entscheidungen länger, weshalb sich der Transaktionsprozess im Vergleich zu den Vorjahren verlängert hat. Zwar wurden in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres rund 181 Mrd. Euro¹⁹ in den europäischen Immobilienmarkt investiert und damit nahezu genauso viel, wie im Vorjahreszeitraum. Doch dieses Ergebnis täuscht, und der Vergleich des 3. Quartals 2022 mit dem gleichen Zeitraum des Vorjahres zeigt mit einem deutlichen Minus von 34 %²⁰ die Auswirkungen des oben beschriebenen Umfeldes.

Die Zurückhaltung von Investoren betrifft alle Bereiche des Marktes. Die Bremsspuren am europäischen Immobilienmarkt wurden im

dritten Quartal 2022 besonders deutlich, weil sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch das Transaktionsvolumen rückläufig war. Bei Logistikimmobilien betrug der Rückgang des Transaktionsvolumens 17 % im 3. Quartal 2022. In allen anderen Nutzungsarten wurden höhere Rückgänge verzeichnet, bei Hotels um 39 %, Apartments um 35 %, Büro um 32 % und Einzelhandel um 28 %.²¹ Bei Logistikimmobilien zeigt sich auch eine langsame Sättigung des Marktes für Logistikflächen. Neben dem sich nach dem Corona-Boom abkühlenden Onlinehandel²² zeugt auch die Ankündigung von Amazon, einem der größten Betreiber von Logistikflächen weltweit, Lagerflächen in den USA unterzuvermieten und sich in Deutschland von Neubauprojekten zurückzuziehen, von einem Vorzeichenwechsel²³.

Bei Wohnimmobilien ist der Rückgang des Transaktionsvolumens auf das steigende Zinsniveau und die zunehmende Unsicherheit potenzieller Mietsteigerungen zurückzuführen. In allen europäischen Märkten werden Privathaushalte durch höhere Energiekosten und höhere Verbraucherpreis-inflation belastet, so dass potenzielle Mietsteigerungen schwer umsetzbar sein werden.

Auch Einzelhandelsimmobilien können sich dem negativen Trend nicht entziehen, allerdings muss der 28 %-ige Rückgang im 3. Quartal relativiert werden. In der ersten Jahreshälfte fanden einige großvolumige Portfolioverkäufe statt, so dass über die ersten drei Quartale sogar ein Plus von 25 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielt wurde.²⁴ Wir gehen davon aus, dass der Einzelhandel, besonders für Mode- und Textilartikel, vor Herausforderungen steht, da die hohe Inflation und die damit einhergehende schlechte Stimmung der Konsumenten kein gutes Vorzeichen für diesen Marktbereich sind. Händler des periodischen und täglichen Bedarfs hingegen sollten vergleichsweise glimpflich durch die sich abzeichnende Rezession kommen.

Den größten Anteil am Transaktionsmarkt haben traditionell Büroimmobilien, die auch in den ersten drei Quartalen 2022 mit 64,3 Mrd. Euro etwas mehr als 35 % zum Transaktionsgeschehen beitrugen²⁵. Aber

¹⁷ ebenda¹⁸ Oxford Economics, 11.11. 2022¹⁹ MSCI Real Capital Analytics, Capital Trends Europe Q3 2022²⁰ ebenda²¹ ebenda²² Eurostat, Absatzvolumen des Einzelhandels, Pressemitteilung 99 vom 5. September 2022²³ Immobilien Zeitung „Trendwende bei den Renditen“, von 2. Juni 2022²⁴ MSCI Real Capital Analytics, Capital Trends Europe Q3 2022²⁵ MSCI Real Capital Analytics, Capital Trends Europe Q3 2022

auch in diesem Marktbereich zeigt sich, dass zwar im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2021 nur ein leichter Rückgang um 3 % verzeichnet wurde, aber im Vergleich des 3. Quartals 2022 zum Vorjahr betrug der Rückgang 54 %. Getragen wurde das Halbjahresergebnis von einem sehr starken britischen Markt (+38 % in den ersten drei Quartalen). Demgegenüber steht Deutschland, wo in der ersten Jahreshälfte das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 % einbrach²⁶.

Deutschland hat erheblich in der Gunst von Investoren verloren²⁷. Eine drohende Energiekrise und das hohe Preisniveau auf dem Immobilienmarkt bei gleichzeitig steigenden Kapitalkosten sorgen dafür, dass Investoren zurückhaltender geworden sind. Diese Zurückhaltung zeigt sich auch in der Transaktionsstatistik, weil in den ersten drei Quartalen nur 34 Mrd. Euro an Gewerbeimmobilien gehandelt wurden, was etwa ein Viertel unter dem Vorjahreswert liegt²⁸.

Auch in Großbritannien, dem nach Transaktionsvolumen liquidesten Immobilieninvestmentmarkt Europas, wird das Bild eines starken Dreivierteljahrs (+24 % ggü. Vorjahreszeitraum) von einem sehr schwachen 3. Quartal (-25 % ggü. 3. Quartal 2021) getrübt²⁹.

Es gibt eine Reihe von Ländern, in denen die Transaktionsstatistik ungetrübt ist und sowohl die ersten drei Quartale als auch das Quartalsergebnis über denen der Vorjahreszeiträume liegen. Zu diesen gehören Frankreich und Spanien, um nur die größeren zu nennen.³⁰

Bei dem Blick in die Transaktionsstatistik fällt auf, dass Qualität von Anlegern wieder großgeschrieben wird. Ein Indiz ist der Vergleich der Lage von verkauften Immobilien über 12 Monate: So stieg das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien in den zentralen Innenstadtlagen Europas im 2. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht, nämlich um 2 %, an. Bei Häusern außerhalb der zentralen Lagen hingegen sank es um 13 %.³¹ Die Mehrzahl der von uns beobachteten europäischen Büromärkte verzeichneten einen Anstieg der Nettoanfangsrenditen um rund 30 Basispunkte im Laufe des Jahres 2022. Dabei handelt

es sich in den meisten Märkten um eine reine Markteinschätzung, der noch wenige Transaktionen zugrunde liegen, die diesen Renditeanstieg bestätigen würden. Insbesondere in den Segmenten, in denen wenig Objekte gehandelt werden, ist die Preisfindung gerade im Gange und noch nicht abgeschlossen.³²

Auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien ist das Preisniveau in den europäischen Märkten um etwa 10 bis 20 Basispunkte gesunken.³³ Wir gehen davon aus, dass die Preise, insbesondere für auf den täglichen Bedarf fokussierte Handelsimmobilien, nur wenig nachgeben werden.

Die Zeit steigender Immobilienpreise ist vorbei und wir erwarten preisliche Anpassungen - was angesichts der beschriebenen Herausforderungen erwartbar war. Dabei zeichnet sich aktuell eine gegenläufige Bewegung an den Vermietungsmärkten im Gegensatz zum Investmentmarkt ab. In den Segmenten Büro und Logistik trifft eine robuste Flächennachfrage am Vermietungsmarkt auf vergleichsweise knappes Angebot, so dass in diesen Segmenten in den meisten europäischen Immobilienmärkten Mietsteigerungen erwartet werden. Im Gegensatz dazu führt der Zinsanstieg zu einer Phase der Preisfindung mit einem Renditeanstieg. Bei Büro und Logistik kann der Renditeanstieg teilweise durch stabiles Mietpreiswachstum ausgeglichen werden. Die Segmente Einzelhandel, Hotel und Wohnen sind stärker an Konsumausgaben und verfügbare Einkommen gekoppelt, so dass hier keine Mietsteigerungen erwartet werden. Der Renditeanstieg wird in diesen Segmenten aller Voraussicht nach zu Wertkorrekturen führen.

Die Auswirkungen des Zinsanstieges und die zu erwartende Rezession werden sich erst über die Wintermonate in den Statistiken zum Immobilienmarkt niederschlagen. Eine Verbesserung der Stimmung wird erst eintreten, wenn die derzeit bestehenden und bremsenden Unsicherheiten über die wirtschaftliche Entwicklung wieder weichen und das endgültige Zinsniveau sowie die weitere Entwicklung der Globalisierung absehbar sind. Die Basis des Immobilienmarktes aus Angebot und Nachfrage ist gesund und es sollte einer Erholung mittelfristig nichts im Wege stehen.

ANLAGEGESCHÄFTE

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Buchholz in der Nordheide, Adolfstrasse 20:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,6 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften oder Investmentanteilen getätigt.

WERTENTWICKLUNG

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 67.794.734,86 EUR (i. Vj. 55.729.162,87 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.235.886 Stück (i. Vj. 1.035.040 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 54,85 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr

(53,84 EUR) um 1,01 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,6 % (i. Vj. 3,9 %) erzielt.

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

²⁶ ebenda

²⁷ Inrev Market insight, September 2022

²⁸ MSCI Real Capital Analytics, Capital Trends Report, Q3 2022

²⁹ ebenda

³⁰ ebenda

³¹ MSCI Real Capital Analytics, Oktober 2022

³² PMA, Q3 2022

³³ PMA, Q3 2022



HAUPTANLAGERISIKEN

Der Fonds KGAL immoSUBSTANZ hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Europa. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit der Nutzungsart Büro sowie zu einem geringen Anteil in Einzelhandel. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

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 sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko 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 und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. 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 hohes Zinsänderungsrisiko.

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden strukturellen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammen-

hang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Orte, Nutzungsarten, Altersstruktur der Objekte, der Mieterbranchen, der Zinsbindung, der Restlaufzeit der Darlehen und der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden.

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

Nachhaltigkeitsrisiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mieterseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten 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-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

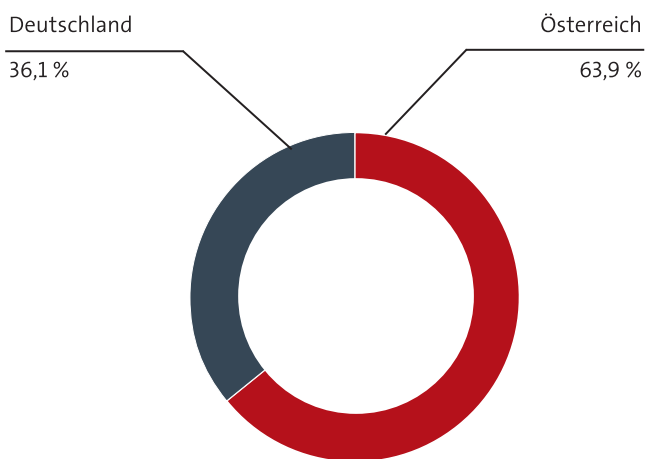
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

PORTFOLIOSTRUKTUR

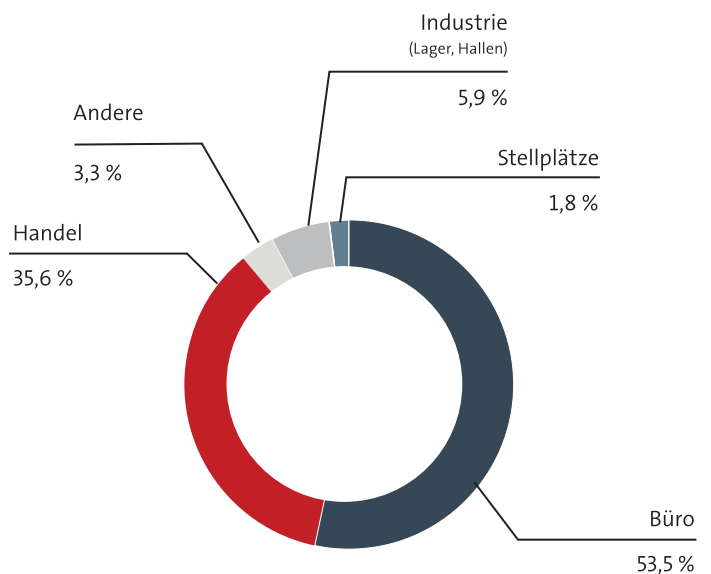
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio vier Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)

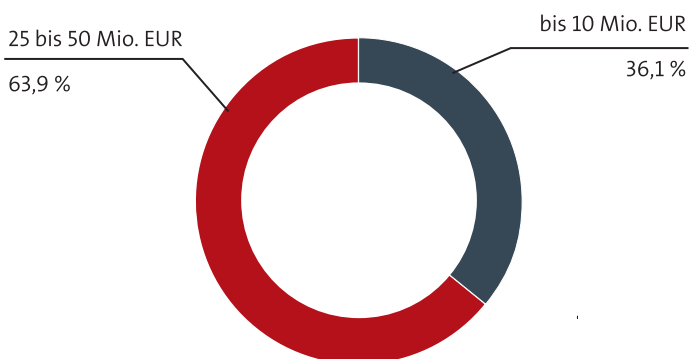
LÄNDERALLOKATION



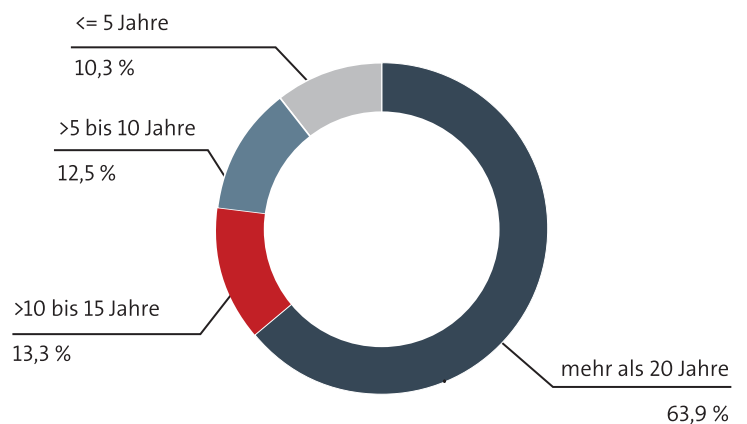
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH NUTZUNGSARTEN (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



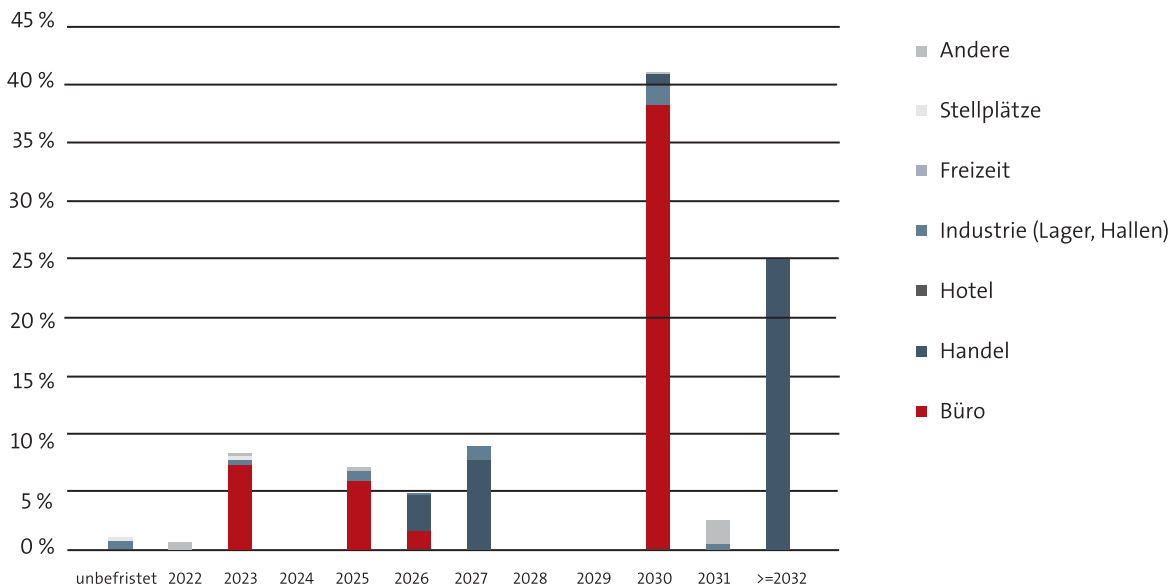
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH GRÖSSENKLASSEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	7.254.000,00 €	11,0
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 €	18,4
Gesamt	19.404.000,00 €	29,4

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (7,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 7,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum 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)	22,6 %	0 %	14,8 %	0 %	0 %	37,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0 %	62,6 %	0 %	0 %	62,6 %
Gesamt	22,6 %	0 %	77,4 %	0 %	0 %	100 %

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

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

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiken	gering
Zinsänderungsrisiken	hoch
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	gering
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

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

Im Berichtszeitraum erfolgten neben Anpassungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen in Zusammenhang mit den Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches durch das Fondsstandortgesetz im Jahr 2021 im Wesentlichen Ergänzungen des § 1 der Besonderen

Anlagebedingungen im Hinblick auf die Berücksichtigung eines Anteils in nachhaltige Investitionen und eines ökologischen Merkmals beim Erwerb sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien.

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	Gj.-Ende 31.10.2022 Mio. EUR
Immobilien	14,6	14,7	14,7	23,8
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	9,8	17,1	30,5	31,7
Liquiditätsanlagen	1,6	2,0	13,2	17,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5	1,9	2,1	3,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5,3	-4,8	-4,8	-9,1
Fondsvermögen	22,1	30,9	55,7	67,8
Anteilumlauf (Stück)	429.226	585.802	1.035.040	1.235.886
Anteilwert (EUR)	51,59	52,73	53,84	54,85
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,74	0,92	0,90	0,90
Tag der Ausschüttung	30.01.2020	15.01.2021	14.01.2022	18.01.2023

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	Gj.-Ende 31.10.2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,2 %	5,0 %	4,9 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,4 %
Nettoertrag	3,0 %	4,6 %	4,4 %	4,6 %
Wertänderungen	0,7 %	-0,2 %	-0,1 %	0,6 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	4,3 %	4,3 %	5,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1 %	5,8 %	5,7 %	6,8 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,1 %	5,8 %	5,7 %	6,8 %
II. Liquidität	-0,2 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten	4,1 %	4,9 %	4,6 %	5,1 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,2 %	3,7 %	3,9 %	3,6 %

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
I. Immobilien				
Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	23.825.000,00		
Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		23.825.000,00	35,14
II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	31.681.225,79		
Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		31.681.225,79	46,73
III. Liquiditätsanlagen				
Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	17.630.397,69		
Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme			17.630.397,69	26,01
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	118.898,85		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	800,00		
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien	0,00	1.980.280,47		
(davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,00	1.733.334,60		
(davon in Fremdwährung)	0,00	246.945,87		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.699.261,31		
Zwischensumme			3.799.240,63	5,60
Summe Vermögensgegenstände			76.935.864,11	113,48

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
B. SCHULDEN				
I. Verbindlichkeiten aus				
Kredit		-7.254.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.269.921,82		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Grundstücksbewirtschaftung		-83.612,10		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
anderen Gründen		-45.595,34		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			-8.653.129,26	-12,76
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	0,00		-487.999,99	-0,72
Summe Schulden			-9.141.129,25	-13,48
C. FONDSVERMÖGEN			67.794.734,86	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)			1.235.886	
Anteilswert (EUR)			54,85	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2022

TEIL 1: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Direkt gehaltene Immobilien	DE 21244	DE 72555	DE 72827
Lage des Grundstücks ¹⁾	Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20	Metzingen, Nürtinger Straße 63	Wannweil, An der Spinnerei 2
Währung	EUR	EUR	EUR
Art des Grundstücks ²⁾	G	G	G
Art der Nutzung ³⁾	Ha	Ha	Ha
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-	-
Erwerbsdatum	31.12.21	12.03.19	12.03.19
Bau-/Umbaujahr	1973	1918/2012	2017
Grundstücksgröße in m ²	2.996	7.695	8.189
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	3.614/0	2.940/125	1.955/0
Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	B/BM/G/K/LA/R	B/G/R/RO	B/R/RO
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,6	9,9	9,4
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	7,0	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts ⁵⁾	32,7	29,1	29,2
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	8.600/9.000 (8.800)	8.180/8.300 (8.240)	6.770/6.800 (6.785)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	364	413	358
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	417/413 (415)	432/460 (446)	345/345 (345)
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	35/35 (35)	31/31 (31)	35/35 (35)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	998/10,4	713/9,0	592/9,0
- davon Gebühren/Steuern	565/434	479/234	399/194
- davon sonstige Kosten in TEUR			
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	92	71	59
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	907	451	375
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	109	76	76
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾			23.825.000,00

Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien		AT 1030
Lage des Grundstücks ¹⁾	Wien, Hainburger Straße 33	
Beteiligungsquote	100,00 %	
Mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	ja	
Währung	EUR	
Art des Grundstücks ²⁾	G	
Art der Nutzung ³⁾	B	
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Bau-/Umbaujahr	1933/1999	
Grundstücksgröße in m ²	5.029	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	15.275/0	
Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	BM/DO/FW/K/L/LA/SZ	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,1	
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ⁵⁾	28,8	
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	41.840/42.400 (42.120)	
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	1.985	
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	1.976 /1.976 1.976(1.976)	
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	37/38 (37,5)	
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	225	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	83	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾	42.120.000,00	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾	42.120.000,00	

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2022

TEIL I: GESELLSCHAFTSÜBERSICHT

		AT 1030
Lage des Grundstücks ¹⁾	Wien, Hainburger Straße 33	
Firma, Rechtsform	PHEKDA GmbH & Co KG	
Sitz der Gesellschaft	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich	
Beteiligungsquote	100,00 %	
Währung	EUR	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	31.681	
Gesellschaftskapital in TEUR ⁹⁾	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 Kaufpreises	343/1,1	
- davon Gebühren und Steuern/	26/	
- davon sonstige Kosten in TEUR	318	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	36	
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	247	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	83	
Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt ¹⁰⁾	31.681.225,79	

1) AT = Österreich; DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro; Ha = Handel

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; R = Rampe; RO = Rollltor; 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) Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Bilanzpositionen A. I. Gezeichnetes Kapital und A. II. Kapitalrücklagen gemäß HGB.

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2022

I. KÄUFE

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	21244	Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20	31.12.2021

II. VERKÄUFE

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2022

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				17.630.397,69	26,01
II. Investmentanteile				0,00	0,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2022 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 17,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 8,5 Mio. EUR als Tagesgeld und 3,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2022

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	0,00	131.273,15 0,00	118.898,85	0,18
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	800,00	0,00
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00 0,00 0,00	1.733.334,60 246.945,87	1.980.280,47	2,92
Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00 0,00	1.699.261,31	2,51
I. Verbindlichkeiten aus				
Kreditlinien (davon in Fremdwährung)	0,00		-7.254.000,00	-10,70
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		-1.269.921,82	-1,87
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-83.612,10	-0,12
anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon Verbindlichkeiten aus Anteilsatz davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00 0,00	-45.595,34	-0,07
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	0,00		-487.999,99	-0,72
Fondsvermögen			67.794.734,86	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2022, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (0,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (1,98 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,65 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,67 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (1,7 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen gegen die Immobilien-Gesellschaft (1,6 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Objekt Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20 (1,3 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (0,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,2 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovisionen für Publikumsfonds (0,3 Mio. EUR).

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2021 BIS 31. OKTOBER 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-63.198,56	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
Sonstige Erträge			0,00	
Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		1.159.001,91	
Erträge aus Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		1.600.000,00	
Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				2.695.803,35
II. Aufwendungen				
Bewirtschaftungskosten			-123.641,33	
• davon Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-39.804,41		
• davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-46.362,83		
• davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-37.149,17		
• davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-324,92		
Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-2.536,35	
Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-50.354,18	
Verwaltungsvergütung			-361.437,63	
Verwahrstellenvergütung			-27.400,39	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-24.699,81	
Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		-69.555,91	-309.237,07	
Summe der Aufwendungen				-899.306,76

	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.796.496,59
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		31.200,00 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		
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zwischensumme				31.200,00
Realisierte Verluste				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung) davon aus Finanzinstrumenten	0,00	0,00	0,00	
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				31.200,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				280.597,33
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.108.293,92
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.405.980,23	
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-790.000,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				615.980,23
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.724.274,15

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2021 BIS 31. OKTOBER 2022

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ – reduziert um erste positive Zinserträge aus Termin- und Tagesgeld – betreffen im Wesentlichen negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die „Erträge aus Immobilien“ (1,2 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,6 Mio. EUR) entfallen auf die PHEKDA GmbH & Co KG.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,3 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (0,1 Mio. EUR) und die Vertriebsfolgeprovision (0,2 Mio. EUR).

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

VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. OKTOBER 2022

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	3.464.149,72	2,80
Vortrag aus dem Vorjahr	1.355.855,80	1,10
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.108.293,92	1,71
Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.351.852,32	1,90
Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	2.351.852,32	1,90
III. Gesamtausschüttung	1.112.297,40	0,90
Zwischenausschüttung	0,00	0,00
• Barausschüttung	0,00	0,00
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Endausschüttung	1.112.297,40	0,90
• Barausschüttung	1.112.297,40	0,90
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.235.886 Stück.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

VOM 1. NOVEMBER 2021 BIS 31. OKTOBER 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		55.729.162,87
Ausschüttung für das Vorjahr		-949.734,00
• Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-931.536,00	
• Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-18.198,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenausschüttungen		0,00
Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		10.829.347,60
• Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	10.837.833,49	
• Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-8.485,89	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-280.597,33
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-257.718,43
davon bei Immobilien	-222.015,41	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-35.703,02	
Ergebnis des Geschäftsjahres		2.724.274,15
davon nicht realisierte Gewinne	1.405.980,23	
davon nicht realisierte Verluste	-790.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		67.794.734,86

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2021 BIS 31. OKTOBER 2022

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

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

ANHANG

ANGABEN NACH DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2022 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	54,85 €
Umlaufende Anteile	1.235.886 Stück

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 Immobiliengesellschaft gehalten werden.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent	1,44
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,23
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	218.606,97
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Sonstige Erträge	0,00
Transaktionskosten in EUR	998.350,00

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

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

Die KVG gewährt über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 218.606,97 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.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1b der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Aufwendungen insgesamt	309.237,07 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	218.606,97 EUR

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	20.266.454,08 €
davon feste Vergütung	18.091.362,42 €
davon variable Vergütung	2.175.091,66 €
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	292
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.034.255,35 €
davon Führungskräfte	1.034.255,35 €
davon andere Risktaker	0,00 €

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021.

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

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

ANGABEN ZUR OFFENLEGUNGS- UND TAXONOMIEVERORDNUNG

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU)

2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für diesen Fonds offen.

ANLAGESTRATEGIE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG EINES ÖKOLOGISCHEN MERKMALS UND NACHHALTIGER INVESTITIONEN

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ein ökologisches Merkmal zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen.

Der Fonds ist bestrebt, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Übergeordnetes Ziel ist es, einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors zu leisten und somit die durch

die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Daher wird im Rahmen der Anlagentätigkeit angestrebt, in Immobilien zu investieren, die nach Möglichkeit bereits eine geringe Umweltbelastung aufweisen oder über das Potenzial verfügen, den Aspekt der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu optimieren. Dekarbonisierung bedeutet die Abkehr vom Kohlenstoff (engl. carbon = Kohlenstoff) und die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft.

Auf dem Weg zur notwendigen Transformation zum nahezu klimaneutralen Gebäudebestand ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen der Schlüsselindikator, der im Fokus der nachhaltigen Strategie des

Fonds steht. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen die Treibhausgasemissionen entlang der Pariser Klimaziele reduziert werden.

Im Rahmen eines EU-finanzierten Forschungsprojektes wurde das CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, das mit Hilfe von Dekarbonisierungszuelpfaden die Dekarbonisierung von Immobilien messbar macht und aufzeigt, inwieweit eine Immobilie bzw. ein Immobilienportfolio an den Klimaschutzziele ausgerichtet ist. Durch die Festlegung der CRREM-Zielpfade, die Dekarbonisierungspfade im Sinne des Artikel 3 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 darstellen, werden quantifizierbare Ziele gesetzt und ein aktiver Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1-, Scope 2- und Scope 3-Emissionen geleistet.

Je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C oder 2 °C bis 2050), Nutzungsart (Büro, Einzelhandel, etc.) und EU-Land, werden in CRREM unterschiedliche Dekarbonisierungspfade der Immobilien definiert. Alle Dekarbonisierungspfade weisen bis 2050 fallende Treibhausgasemissionen in kg CO₂eq/(m².a) auf. Das EU Forschungsprojekt CRREM wird laufend aktualisiert, daher können die Zielwerte Anpassungen unterliegen. Die aktuelle Version 1.16 des CRREM-Zielpfades weist beispielsweise für die Nutzungsart Büro in Deutschland für 2021 einen Zielwert von 89 kg CO₂eq/(m².a) auf, welche bis 2050 auf den Zielwert von 12,1 kg CO₂eq/(m².a) gesenkt werden soll.

Der Fonds wird fortlaufend mindestens 65 % des jeweils aktuellen Verkehrswertes der vom Sondervermögen direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien (nachfolgend „gehaltene Immobilien“) spätestens vier Jahre nach Erwerb in Übereinstimmung mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaften. Für die anderen Immobilien wird die Einhaltung des Dekarbonisierungspfades angestrebt.

Die in die vorgenannten 6 5% -Grenze einbezogenen direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien werden zudem die Voraussetzungen für ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung erfüllen. Unter nachhaltigen Investitionen sind dabei wirtschaftliche Tätigkeiten zu verstehen, die zur Erreichung eines Umweltziels beitragen, gemessen

beispielsweise an Schlüsselindikatoren bei der Nutzung von Energie oder erneuerbarer Energien, wobei Voraussetzung ist, dass kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt wird.

Nach Ansicht der Gesellschaft handelt es sich bei dem Umweltziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 um ein Umweltziel im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung sowie um ein ökologisches Merkmal.

Die Gesellschaft stellt sicher, dass durch die nachhaltigen Investitionen kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt wird (sog. „Do-not-significant-harm-Prinzip“). Hierfür werden zum einen die Nachhaltigkeitsindikatoren fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch herangezogen, da die Gesellschaft die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf diese Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt (vgl. die Ausführungen zu „Nachhaltigkeitsindikatoren/Principal Adverse Impacts“). Zum anderen wird im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie der Überprüfungen des Bestandes überprüft, dass keines der nachhaltigen Investitionsziele erheblich negativ beeinträchtigt wird.

Es werden nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung getätigt, die aber nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.06.2020 („Taxonomie-Verordnung“) darstellen. Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

MASSNAHMEN

Zur Unterstützung bzw. Zielerreichung des Schlüsselindikators werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Due Diligence im Ankaufsprozess

Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden die Stärken und Schwächen einer Investition im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, gemessen und bewertet. Im Rahmen der Due Diligence werden die notwendigen Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren

wie z.B. Verbrauchsdaten gesammelt, die eine energetische Erstein-schätzung ermöglichen. Diese dient als Ausgangsdatenbasis für Optimierung sowie die Eingliederung in den CRREM-Dekarbonisierungspfad.

Für jedes Investment wird ein potentieller Dekarbonisierungsentwicklungspfad definiert, damit die Fondsimmobilie während der Haltedauer Treibhausgase reduziert.

Überprüfung im Bestand

Die Zielwerte der Dekarbonisierungspfade werden den Vergleichswerten der Fondsimmobiliien bzw. der im Ankauf befindlichen Immobilien gegenübergestellt. Die Vergleichswerte ergeben sich aus den Verbrauchsdaten der Fondsimmobiliien. Bei nicht vorliegenden Daten werden diese transparent kalkuliert, beispielsweise anhand der Energieausweisdaten oder durch entsprechende Benchmarks. Bei Nichteinhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfade werden die Fondsimmobiliien überprüft, inwiefern durch individuelle Maßnahmen wie z.B. technische Nachrüstungen die Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, soweit dies technisch möglich und ökonomisch sinnvoll ist. Erweist sich dies als nicht machbar, wird abhängig von der Immobilienmarktentwicklung, der voraussichtlichen Rendite- und Portfolioauswirkung der Verkaufsprozess erwogen.

Verbrauchsdatenerfassung

Steigerung der Verbrauchsdatenerfassung auf Allgemeinflächen und Mieterflächen (abhängig von Verfügbarkeit) wie z.B. Wasserverbrauch, Stromverbrauch, Klimatisierung. Die Verbrauchsdaten werden jährlich proaktiv von den Mietern abgefragt. Durch die Förderung grüner Mietverträge werden bei Mietvertragsverhandlungen und für alle neu abzuschließenden Mietverträge sog. „Green Leases“ angeboten. Kern dieser Mietverträge ist ein Informationsaustausch z. B. über Nutzungs- und Verbrauchsdaten, so dass eine valide Datenbasis zur wirtschaftlichen Abwägung von möglichen Verbesserungsmaßnahmen gebildet werden kann. Die konkreten Vereinbarungen eines solchen Vertrages sind von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Die Umstellung auf Green Leases stellt sicher, dass eine jährliche Verbrauchsdatenlieferung durch den Mieter an den Vermieter erfolgt.

Die Maßnahmen steigern die Erfassung der Verbrauchsdaten, sodass die Dekarbonisierungspfade jährlich aktualisiert und präzisiert werden können.

Reduzierung der Energieverbräuche

50 % der gehaltenen Immobilien werden rotierend einer laufenden Überprüfung alle drei Jahre hinsichtlich der Energiequellen und Verbesserung der Energieeffizienz unterzogen. Dadurch kann das Potenzial zur

Reduzierung der Energieverbräuche erkannt werden und objektspezifische Maßnahmen im Rahmen des ökonomisch Sinnvollen umgesetzt werden. Dies könnte beispielsweise den Bezug von Ökostrom auf Allgemeinflächen, den Einsatz von Hocheffizienzpumpen, Dämmungsmaßnahmen, die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik in den Allgemeinflächen oder Ähnliches umfassen. Die Reduktion der Energieverbräuche und die Umstellung auf regenerative Energieträger führt zu einer Reduktion der $\text{Co}_2\text{e}/\text{m}^2$, die in CRREM berechnet werden, und trägt somit zur Dekarbonisierung bei.

Der Grad der Erfüllung des ökologischen Merkmals sowie die Erreichung der Voraussetzungen der nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird von der Gesellschaft anhand der zu der jeweiligen Maßnahme genannten Messkriterien überwacht und hierüber im Rahmen der gesetzlichen Offenlegungspflichten berichtet.

Neben dem verbindlichen ökologischen Merkmal bzw. dem verbindlichen Umweltziel nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird zudem die Umsetzung von Governance-Kriterien angestrebt. Hierzu werden mindestens 90 % der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete der gewerblichen Mieter nicht kontroversen Branchen zugeordnet. Kontroverse Branchen sind Glücksspiel, Pornografie, Spirituosen, Tabakwaren, Waffen. Die Zuordnung der Mieterbranchen erfolgt grundsätzlich anhand von einschlägigen Dokumenten oder einer Offensichtlichkeitsprüfung. Einschlägige Dokumente sind z. B. öffentlich zugängliche Informationen wie das Internet, beispielsweise aber auch Crefo-Auskünfte oder HR-Auszüge, aus denen der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Geschäftstätigkeit ersichtlich ist. Bei Mietern, bei denen die Informationslage geringer ist, wird eine Offensichtlichkeitsprüfung durch den Asset und Property Manager KGAL Investment Management GmbH & Co. KG durchgeführt. Sollte diese zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen, wird eine Zuordnung anhand des Sortiments vorgenommen. Sollten hierbei mehr als 10 % des Umsatzes aus der Produktion oder dem Verkauf von Waffen, Spirituosen, Tabakwaren, pornografischen Artikeln oder der Dienstleistung von Glücksspiel und Pornografie erzielt werden, zählt der Mieter zu den kontroversen Branchen. Der Mieter bzw. dessen Mietumsätze werden bei der Überprüfung der Jahresnetto-Ist-kaltmiete den kontroversen Bereich zugeordnet. Bestehen Zweifel an der 10 %-Grenze, wird der Mieter automatisch in den kontroversen Bereich eingegliedert.

PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und im Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“)). Die PAI werden mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden Due Diligence sowie im Rahmen regelmäßig durchgeführter Überprüfungen der Bestandsobjekte bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen. Weitergehende Infor-

mationen hinsichtlich der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen sind daneben der Jahresberichterstattung des Fonds zu entnehmen.

(a) Fossile Brennstoffe

Die Gesellschaft ermittelt quartalsweise den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio des Sondervermögens, die aktiv in der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen von der Lagerung

zum unmittelbaren Betrieb im Gebäude, z. B. von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert sind. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Der „Look-through-Ansatz“ wird angewandt, das bedeutet, dass auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt wird, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.

Im Einzelfall kann der Fonds auch in Immobilien investieren, wenn der Mietanteil, der auf eine solche Tätigkeit entfällt, wie z.B. eine Tankstelle, maximal 10 % der gesamten Mieteinnahmen (Ist-Nettokaltmiete) aus der Immobilie beträgt. Grundsätzlich sollen solche Immobilien aber nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind (z. B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

(b) Energieineffizienz

Der Fonds prüft und berücksichtigt quartalsweise die Energieeffizienz bei allen Immobilien des Fonds. Die Energieineffizienz von Gebäuden wird hierfür gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung berechnet. Da die Anwendung technischen Regulierungsstandards noch ausgearbeitet werden muss, wird die Einwertung der Immobilien in energieeffizient und energieineffizient in Investitionsländern, welche keine Einstufung von Energieausweisen in die Klassen A-H außerhalb von Wohnimmobilien vornehmen oder bei denen es keinen Standard für Niedrigstenergiegebäude gibt, auf Basis von Schätzungen erfolgen. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung und Bewertung hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit der relevanten Daten ab. Der Fonds verfolgt die Strategie, die Energieeffizienz seiner Immobilien laufend zu verbessern. Daher ist auch der Ankauf und das Halten energieineffizienter Immobilien möglich. Bei solchen energieineffizienten Immobilien wird bei zukünftigen großen Instandhaltungsmaßnahmen auf die Steigerung der Energieeffizienz geachtet, so dass Energieeinsparpotenziale realisiert werden können, z. B. Wärmedämmung, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

(c) Treibhausgasemissionen

Die Gesellschaft ermittelt und berücksichtigt die Treibhausgasemissionen der Immobilien. „Treibhausgasemissionen“ sind Emissionen von Treibhausgas im Sinne des Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842 des Europäischen Parlaments und des Rates. Die Messung der Treibhausgasemissionen erfolgt durch die Ermittlung der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen im Hinblick auf alle wesentlichen Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden. Als Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen werden hierbei die Kategorien („Scope“) der Treibhausgasemissionen gemäß Anhang III Nummer 1 Buchstabe e Ziffern i bis iii der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates verstanden, wobei unter Scope 3 die Emissionen, welche mit dem Trinkwasserbezug, der Abwasserentsorgung, der Abfallentsorgung, der Vorkette der Energielieferung sowie der Mieterenergieverbräuche abgebildet werden.

Treibhausgasemissionen der Immobilien des Portfolios werden laufend überwacht und sollen möglichst reduziert werden. Hierzu orientiert sich die Gesellschaft an dem in dem Abschnitt „Ökologisches Merkmal – Beitrag zum Klimaschutz“ (inklusive Erläuterung der relevanten Messgrößen) vorgestellten Dekarbonisierungspfad. Auch bei Immobilien, welche nicht die Voraussetzungen für die Erreichung des vorgenannten ökologischen Merkmals bzw. die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen erfüllen, werden die Treibhausgasemissionen ermittelt und berücksichtigt. Für diese Immobilien wird grundsätzlich die (zukünftige) Einhaltung des Dekarbonisierungspfades angestrebt, wobei es sich um kein verbindliches Anlageziel handelt und daher auch Immobilien erworben und gehalten werden dürfen, welche den Dekarbonisierungspfad nicht einhalten und auch künftig nicht einhalten werden.

(d) Energieverbrauch

Die Gesellschaft ermittelt und berücksichtigt den Energieverbrauch bzw. die Energieverbrauchsintensität der Immobilien des Portfolios. Dies wird anhand des Jahresenergieverbrauchs der Immobilien in kWh pro qm Nutzfläche der Immobilie gemessen. Für die Datenerhebung wird auf vom Vermieter kontrollierte Versorgungsmedien, wie z. B. zentrale Heizungs- und Kühlanlagen und zentrale Beleuchtung, zurückgegriffen sowie auf vorliegende Mieterverbrauchsdaten. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von ortsbezogenen Heizgradtagen, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks.

Die Energieverbrauchsintensität wird bei Ankauf sowie im Rahmen der regelmäßigen Objektprüfungen von Bestandsobjekten geprüft und, wenn möglich, verbessert, z.B. durch den Ankauf von Immobilien mit geringer Energieverbrauchsintensität oder durch entsprechende Maßnahmen im Bestand (vgl. auch die Ausführungen zu „Reduzierung der Energieverbräuche“). Dies gilt unabhängig davon, ob die jeweilige Immobilie die Voraussetzungen für die Erreichung des ökologischen Merkmals bzw. die Erfüllung der Voraussetzungen nachhaltiger Investitionen erfüllt.

Das Sondervermögen nimmt hinsichtlich des ökologischen Merkmals auch keinen Bezug auf einen Index.

ERFÜLLUNG DES ÖKOLOGISCHEN MERKMALS UND NACHHALTIGER INVESTITIONEN

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum nach Änderung der Anlagestrategie die Förderung des ökologischen Merkmals unter Mitwirkung des Fondspartners regelmäßig überwacht und analysiert.	Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet werden sollen, befindet sich noch in der Anlaufzeit von vier Jahren. Für Immobilien, die vor dem 17. März 2022 erworben wurden, begann die vierjährige Anlaufzeit am 17. März 2022.
Die Quote von 65 % für Immobilien, die in Übereinstimmung mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der	

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

Im Berichtszeitraum erfolgten neben Anpassungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen in Zusammenhang mit den Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches durch das Fondsstandortgesetz im Jahr 2021 im Wesentlichen Ergänzungen des §	1 der Besonderen Anlagebedingungen im Hinblick auf die Berücksichtigung eines Anteils in nachhaltige Investitionen und eines ökologischen Merkmals beim Erwerb sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien.
--	---

ZUSÄTZLICHE INFORMATION

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

ANGABEN ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quanti-

fizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	210,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	89,58 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	89,58 %

Hamburg, den 29. Dezember 2022

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

 17393B191BDE481...
 Andreas Ertle

DocuSigned by:

 6ED812AB8A75462...
 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 2021 bis zum 31. Oktober 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2021 bis zum 31. Oktober 2022 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 bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zu-

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

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

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

Hamburg, den 29. Dezember 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



D. Griesbeck
Daniel Griesbeck
05.01.2023

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

H. Schmidt
Holger Schmidt
05.01.2023

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

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

KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	22.698,5	0,0	22.698,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	41.435,4	41.435,4	0,0
Immobilien insgesamt	64.133,8	41.435,4	22.698,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	15.136,3		
Kreditvolumen	-17.413,6	-12.150,0	-5.263,6
Fondsvolumen (netto)	61.922,0		

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	65.945,0	42.120,0	23.825,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.182,5	1.976,5	1.206,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.515,0	1.200,0	315,0
Sonstige positive Wertänderungen	31,2	0,0	31,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-790,0	0,0	-790,0
Sonstige negative Wertänderungen	-339,9	-117,9	-222,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	725,0	1.200,0	-475,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-308,7	-117,9	-190,8

VERMIETUNGSMITTELSINFORMATIONEN

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	53,6	86,6	2,9
Jahresmietertrag Handel	35,5	0,0	90,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,8	6,4	5,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,1	1,4
Jahresmietertrag Andere	3,3	5,0	0,7



VERMIETUNGSIONFORMATIONEN

LEERSTANDSIONFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	0,8	0,0	1,9
Leerstand Handel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,0	100,0	97,5

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	1,1	0,0	3,0
2022	0,8	1,2	0,0
2023	8,4	13,7	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	7,2	11,2	0,7
2026	5,0	2,4	9,0
2027	8,9	0,0	23,0
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030	41,1	67,2	0,0
2031	2,6	4,2	0,0
2032 +	25,0	0,0	64,4

STEUERRECHNUNG

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.⁵

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. 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 z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

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

⁵ 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 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Frestellungsauftrag 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 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

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

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

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

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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 letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen

Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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

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

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

⁶ § 37 Abs. 2 AO.

⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Grunderwerbsteuer

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

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.

Besteuerung in Österreich

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

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

halt (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 31.10.2022 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 1,6727 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ertle
Kaufmann

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)/
HypZert, MRICS

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

Florian Lehn
tätig für LEHN & PARTNER
Gesellschaft für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. /
CIS HypZERT (F)

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



