

2019

Jahresbericht zum 31. Oktober 2019
KGAL immoSUBSTANZ



KGAL immoSUBSTANZ

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	4
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2019.....	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	4
Tätigkeitsbericht	5
Anlageziele und Anlagepolitik.....	5
Anlagegeschäfte	5
Wertentwicklung.....	6
Hauptanlagerisiken.....	6
Portfoliostruktur	7
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte).....	7
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	7
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	8
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte).....	8
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	9
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	10
Währungspositionen	10
Risikoprofil.....	10
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	10
Entwicklungskennzahlen	11
Entwicklung des Fonds.....	11
Renditen des Fonds	11
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2019	12
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	14
Direkt gehaltene Immobilien	14
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	15
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Gesellschaftsübersicht.....	16
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2019.....	17
I. Käufe.....	17
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	17
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	17
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung	17
II. Verkäufe	17
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	17
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	17
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	18
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	19
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019	20
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019	22

Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2019	23
Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Januar 2018 bis 31. Oktober 2019	23
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019	24
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	25
Renditekennzahlen	25
Kapitalinformationen	25
Informationen zu Wertänderungen	25
Vermietungsinformationen	26
Mieten nach Nutzungsarten	26
Leerstandsdaten nach Nutzungsarten	26
Restlaufzeit der Mietverträge	26
Anhang	27
Angaben nach Derivateverordnung	27
Anteilwert und Anteilumlauf	27
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	27
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	28
Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen	28
Angaben zur Mitarbeitervergütung	29
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	29
Zusätzliche Information	29
Angaben zum Risikomanagementsystem	29
Angaben zum Leverage-Umfang	30
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	31
Steuerrechnung	33
Steuerliche Hinweise	33
Gremien	34
Kapitalverwaltungsgesellschaft	34
Geschäftsführung	34
Aufsichtsrat	34
Externe Bewerter für Immobilien	34

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

unser neuer offener Immobilien-Publikumsfonds KGAL immoSUBSTANZ hat am 31.10.2019 das erste Geschäftsjahr beendet. Fondsaufgabe war am 22.01.2019. In den gut neun Monaten hat der Fonds drei Immobilien angekauft. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres auf rund EUR 28,5 Mio.

Das Startportfolio beinhaltete zwei Gewerbeimmobilien in der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart in Baden-Württemberg. Die beiden Nahversorgungsmärkte in Metzingen und Wannweil sind über langfristige Mietverträge an die bonitätsstarken Einzelhandelsketten REWE bzw. EDEKA vermietet.

Das dritte Objekt befindet sich in der Hainburger Straße im 3. Wiener Gemeindebezirk. Es handelt sich um ein Multi-Tenant Bürogebäude, Hauptmieter ist „Die Presse“. Die Vermietungsquote beträgt zum Rumpfgeschäftsjahresende 100%.

Bereits in der Aufbauphase wird durch den Ankauf kleinerer Objekte eine Streuung hinsichtlich geografischer Lage, Nutzungsart, Größe und Alter der Immobilien erreicht. Hierbei liegt der Fokus auf Immobilien mit bonitätsstarken Einzelmietern oder gemischter Mieterstruktur mit mehrheitlich mittel- und langfristigen Mietverträgen.

Allen Ankäufen liegt ein umfangreicher Investmentprozess zu Grunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen.

Die BVI – Rendite des KGAL immoSUBSTANZ belief sich zum 31.10.2019 auf 3,2% für das Rumpfgeschäftsjahr und liegt damit, hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr, über der angestrebten Rendite zwischen 3,2% und 3,5% p.a.

Der offene Immobilienfonds ist bei Privatkunden – auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase - ein sehr gefragtes Anlageprodukt. Die überwiegend hohen Immobilienpreise machen die Lage aber herausfordernd. Einerseits dürfen wir uns in dem Segment über starke Geldzuflüsse freuen, andererseits herrscht ein großer Anlagedruck auf den Immobilienmärkten.

Die im Jahr 2013 eingeführten Regeln bezüglich Halte- und Kündigungsfristen haben diese Fonds deutlich stabiler und planbarer gemacht. Institutionelle Anleger können diese nicht mehr als kurzfristige Liquiditätsanlage nutzen. Dies stärkt die Attraktivität der Assetklasse für die private Vermögensanlage.

Wir haben das Asset Management und die Organisation des Vertriebes an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG ausgelagert. Mit der KGAL Gruppe steht Ihnen ein kompetenter und erfahrener Spezialist für Sachwertanlagen zur Seite. Seit über 50 Jahren steht sie für ausgewiesene Immobilienkompetenz und ein gewachsenes Branchen-Netzwerk.

Die KGAL ist vielen Privatanlegern als Initiator geschlossener Beteiligungen ein Begriff, seit 2013 lag der Fokus auf dem institutionellen Geschäft. Mit dem KGAL immoSUBSTANZ macht die KGAL über ein Produkt mit Portfoliostruktur einen Neustart im Privatkundensegment. So kann die Abhängigkeit vom Zyklus eines einzelnen Assets vermieden werden und sich das Wissen und die Erfahrung des internationalen Asset Managers voll entfalten.

Das vertriebsseitige Interesse am Markt ist sehr groß. Inzwischen sind auch die wesentlichen Voraussetzungen für den Vertrieb geschaffen. Die Anbindung an verschiedene Orderplattformen ist für uns als neuer Anbieter eine umfangreiche administrative und technische Aufgabe, die bis dato auch noch nicht ganz abgeschlossen ist. Ziel ist es, dass bald der gesamte Markt seine Order für unseren Fonds platzieren und wir die Bestände entsprechend verprovisionieren können. Darüber hinaus nutzen wir das seitens der KGAL bestehende Netzwerk an Vertriebspartnern und bauen dies kontinuierlich weiter aus. Hier hilft uns deren Erfahrung aus dem institutionellen Geschäft. Vertrauen aufbauen geht nur über maximale Transparenz.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 22.01.2019 (Datum der Fondsaufgabe) bis zum 31.10.2019.

Mit freundlichen Grüßen

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2019

Fondsvermögen (netto)	22.146.802,97 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	28.432.600,00 EUR
- davon direkt gehalten	14.615.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13.817.600,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	31,6 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	3
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	21.779.072,20 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	-
BVI-Rendite	3,2%
Rücknahmepreis	51,59 EUR
Ausgabepreis	54,17 EUR

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

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

Bereits in der Aufbauphase wird durch Ankauf kleinerer Objekte eine breite Streuung hinsichtlich geografischer Lage, Nutzungsart, Größe und Alter der Immobilien angestrebt. Hierbei liegt der Fokus auf Objekten mit bonitätsstarken Einzelmietern oder gemischter Mieterstruktur und mehrheitlich mittel- bis langfristigen Mietverträgen.

Starke Partner für Ihr Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft des KGAL immoSUBSTANZ ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management und Property Management wurde an die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Grünwald, ausgelagert.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilien:

Metzingen, Nürtinger Straße 63; Erwerbsdatum 12.03.2019; Transaktionsvolumen EUR 7,9 Mio.;
Wannweil, Alte Spinnerei 2; Erwerbsdatum 12.03.2019; Transaktionsvolumen EUR 6,6 Mio.

Indirekt gehaltene Immobilien:

Wien, Hainburger Straße 33; Erwerbsdatum 31.10.2019; Transaktionsvolumen EUR 13,8 Mio.

Immobilien-Gesellschaften: ¹⁾

PHEKDA GmbH & Co KG, Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich; Erwerbsdatum 31.10.2019; Transaktionsvolumen EUR 9,76 Mio.

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

¹⁾Die PHEKDA GmbH & Co KG, Wien, hält mit einer Beteiligungsquote von 100,0% die KETA Liegenschafts-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, welche wiederum die Liegenschaft in Wien, Hainburger Straße 33, hält.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag EUR 22.146.802,97 bei umlaufenden Anteilen von 429.226 Stück. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,2% erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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

Durch den Ausfall eines Vertragspartners, insbesondere Mieter, gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

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

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

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

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

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

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

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

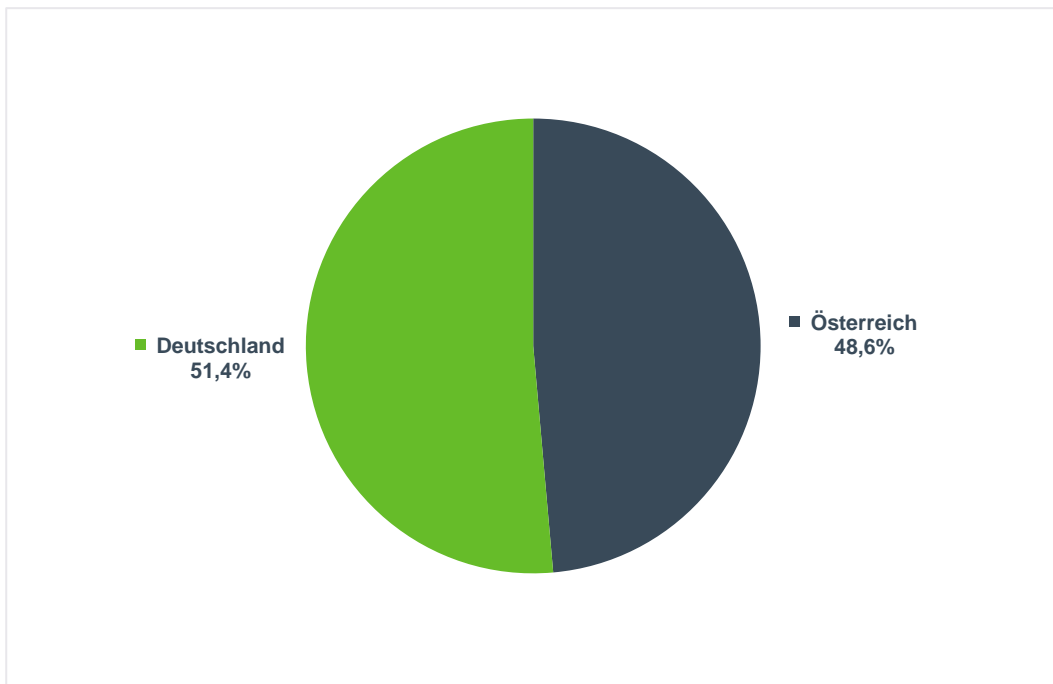
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

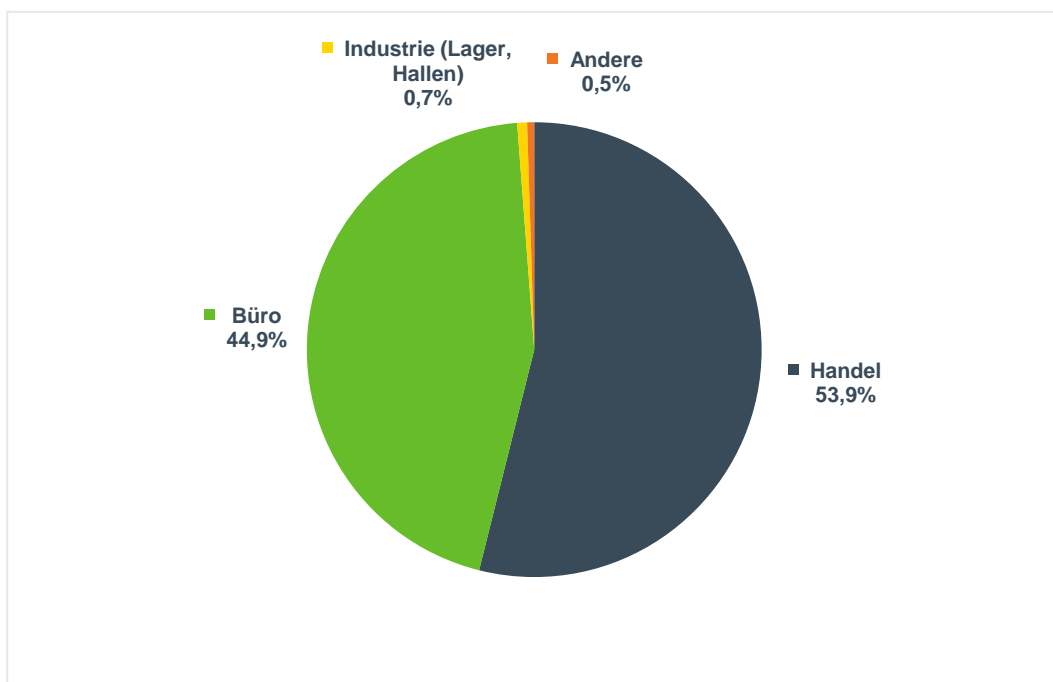
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 3 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

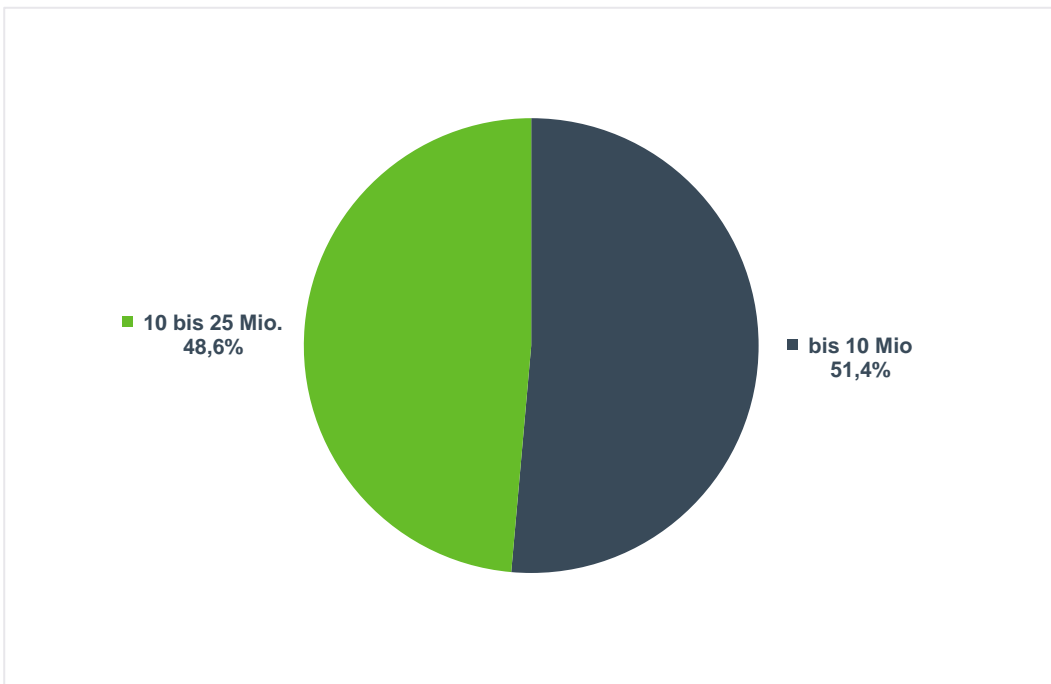
Länderallokation



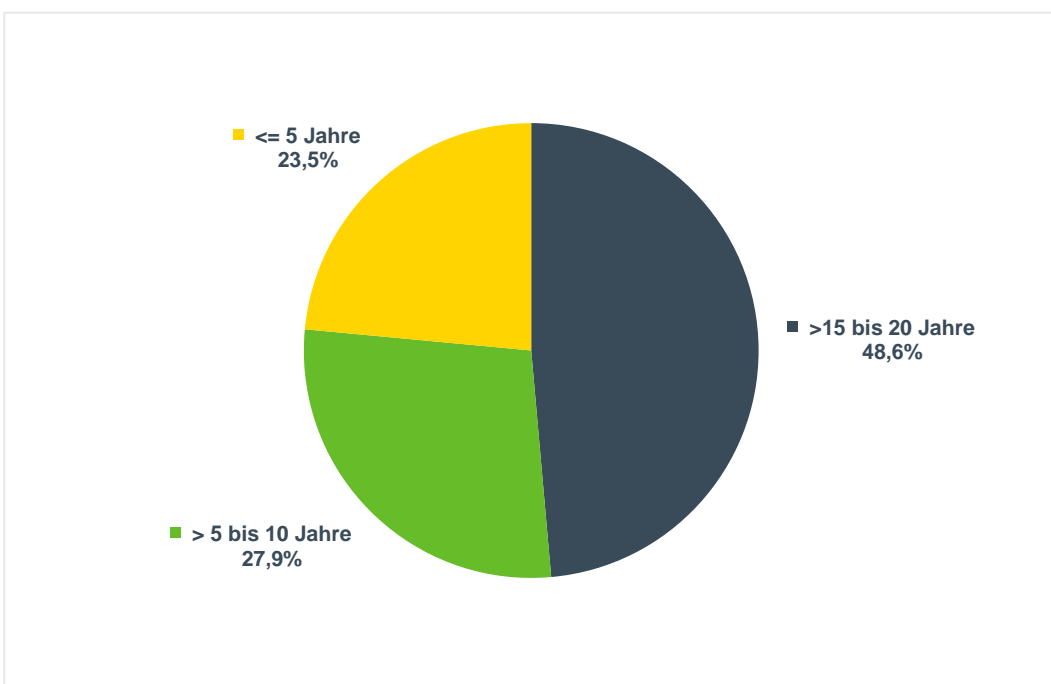
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



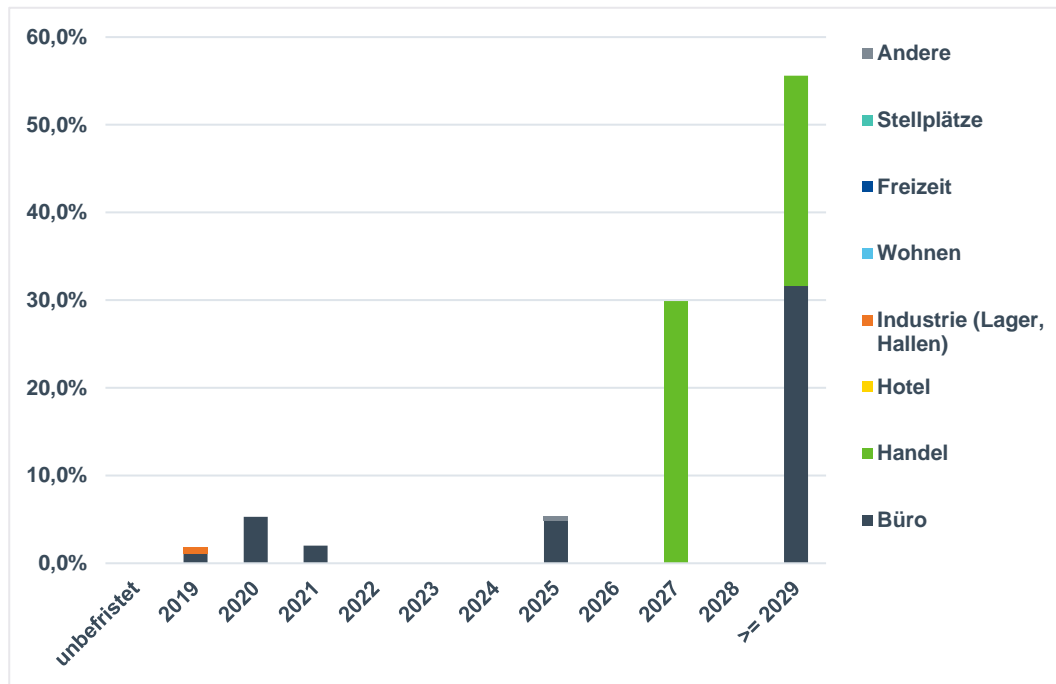
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	8.993.000,00 EUR	31,6
Gesamt	8.993.000,00 EUR	31,6

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

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

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

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

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

Entwicklungskennzahlen

Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 2019 Mio. EUR
Immobilien	14,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	9,8
Liquiditätsanlagen	1,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5,3
Fondsvermögen	22,1
Anteilumlauf (Stück)	429.226
Anteilwert (EUR)	51,59
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,74
Tag der Ausschüttung	30. Jan 2020

Renditen des Fonds

	Gj-Ende 2019 in %
I. Immobilien	
Bruttoertrag	3,16
Bewirtschaftungsaufwand	-0,16
Nettoertrag	2,99
Wertänderungen	0,71
Inländische Ertragssteuern	-0,21
Ausländische latente Steuern	0,00
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,49
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,06
Währungsänderung	0,00
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,06
II. Liquidität	-0,19
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,08

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,18
---------------------------------------------------------------	-------------

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		14.615.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.615.000,00	65,99
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		9.759.812,31		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			9.759.812,31	44,07
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		1.615.346,29		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			1.615.346,29	7,29
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.269,88		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		1.447.511,34		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien	1.218.000,01			
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-	229.511,33			
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		42.177,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			1.500.958,54	6,78
Summe Vermögensgegenstände			27.491.117,14	124,13
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-4.862.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-20.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-19.054,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-70.228,64		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-4.971.282,64	-22,45
II. Rückstellungen			-373.031,53	-1,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-5.344.314,17	-24,13
C. Fondsvermögen			22.146.802,97	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			429.226	
Anteilwert (EUR)			51,59	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR ⁵⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	EUR	G	Ha	-	12.03.19	1918 / 2012	7.799	2.940 / 0	B / G / R / RO	7,8	0,0	34,9	7.930	287	421	36	713 / 9,0	479 / 234	48	665	112
DE 72827	Wannweil, Alte Spinnerei 2	EUR	G	Ha	-	12.03.19	2017	8.189	1.955 / 0	B / R / RO	12,4	0,0	31,4	6.685	228	342	41	592 / 9,0	399 / 194	39	553	112
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																				14.615.000,00		

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohtrug gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT 1030	Wien, Hainburger Straße 33	34,00%	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933 / 1999	5.029	15.270 / 0	BM / DO / FW / K / L / LA / SZ	8,3	0,0	29,9	40.640	0	1.917	40	321 / 0,8	0 / 321	0	321	119
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																						40.640.000,00		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																						13.817.600,00		

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Gesellschaftsübersicht

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT 1030	Wien, Hainburger Straße 33	PHEKDA GmbH & Co KG ¹⁰⁾	Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich	34,00%	EUR	31.10.19	9.760	9.639	-	-	-	231 / 2,4	26 / 205	2	229	219
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt ⁹⁾															9.759.812,31	

1) AT = Österreich / DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) B = Büro / Ha = Handel / Gastronomie

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

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

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

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

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

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

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2019

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	12.03.2019
DE	72827	Wannweil, Alte Spinnerei 2	12.03.2019

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
AT	1030	Wien, Hainburger Straße 33	31.10.2019

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Immobilien-Gesellschaft ¹⁾	Erwerbsdatum
PHEKDA GmbH & Co KG Dresdner Straße 45, 1200 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 34,00%	31.10.2019

¹⁾ Die PHEKDA GmbH & Co KG, Wien, hält mit einer Beteiligungsquote von 100,0% die KETA Liegenschafts-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, welche wiederum die Liegenschaft in Wien, Hainburger Straße 33, hält.

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				1.615.346,29	7,29
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 1,6 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			11.269,88	0,05
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		11.269,88		
davon Mietforderungen		0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			1.447.511,34	6,54
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	1.218.000,01		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00)	229.511,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			42.177,32	0,19
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		24.866,38		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-4.862.000,00	-21,95
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-20.000,00	-0,09
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-19.054,00	-0,09
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-70.228,64	-0,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-373.031,53	-1,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			22.146.802,97	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

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

Die „Anderen sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten Forderungen aus Anteilumsatz (TEUR 25) sowie aktive Rechnungsabgrenzungsposten im Wesentlichen für Verwaltungsgebühren (TEUR 17).

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütungen (TEUR 20), im Voraus erhaltene Miete (TEUR 15) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (TEUR 4).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich um Darlehenszinsen (TEUR 4), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (TEUR 17), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühr (TEUR 5), und sonstige Verbindlichkeiten im Wesentlichen für Verwaltungs- und Gutachterkosten (TEUR 44).

Die „Rückstellungen“ (0,4 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 0,3 Mio.), Rückstellungen für inländische Steuern (TEUR 34), Rückstellungen für Prüfungskosten (TEUR 10) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-2.921,21	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			0,00	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		514.434,63	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				511.513,42
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-26.439,90	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-2.080,58		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-24.350,00		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-9,32		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-34.230,52	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-39.187,49	
6. Verwaltungsvergütung			-21.872,55	
7. Verwahrstellenvergütung			-3.403,04	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-10.791,25	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-27.836,28	-33.929,24	
Summe der Aufwendungen				-169.853,99
III. Ordentlicher Nettoertrag				341.659,43

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungs-				0,00
geschäften				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				290.188,84
V. Realisiertes Ergebnis des				631.848,27
Rumpfgeschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht		115.000,00		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht			0,00	
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				115.000,00
Rumpfgeschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres				746.848,27

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019

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

Die "Erträge aus Immobilien" (0,5 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Instandhaltungskosten“ (TEUR 2) entfallen auf Metzgingen, Nürtinger Straße 63 (TEUR 1), und Wannweil, Alte Spinnerei 2 (TEUR 1).

Die „Inländischen Steuern“ (TEUR 34) entfallen auf Körperschaftsteuer (TEUR 32) zuzüglich Solidaritätszuschlag (TEUR 2).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (TEUR 34) umfassen Gutachterkosten (TEUR 28) sowie Steuerberatungskosten (TEUR 6).

Im Rahmen der Ausgabe von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises als „Ertragsausgleich“ in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt (EUR 0,3 Mio.).

Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2019

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	631.848,27	1,47
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	631.848,27	1,47
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	314.221,03	0,73
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	314.221,03	0,73
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	317.627,24	0,74
a) Barausschüttung	317.627,24	0,74
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 429.226 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Januar 2018 bis 31. Oktober 2019

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		21.779.072,20
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	21.779.072,20	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-290.188,84
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-88.928,66
davon bei Immobilien	-86.999,99	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.928,67	
7. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		746.848,27
davon nicht realisierte Gewinne	115.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		22.146.802,97

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Januar 2019 bis 31. Oktober 2019

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

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

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	AT	DE
I. Immobilien			
Bruttoertrag	3,16	0,00	3,16
Bewirtschaftungsaufwand	-0,16	0,00	-0,16
Nettoertrag	2,99	0,00	2,99
Wertänderungen	0,71	0,00	0,71
Inländische Ertragssteuern	-0,21	0,00	-0,21
Ausländische latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,49	0,00	3,49
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,06	0,00	5,06
Währungsänderung	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,06	0,00	5,06
II. Liquidität	-0,19	0,00	-0,19
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,08	0,00	4,08
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,18	0,00	3,18

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	14.571,8	0,0	14.571,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	1.727,2	1.727,2	0,0
Immobilien insgesamt	16.299,1	1.727,2	14.571,8
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.624,1	66,4	1.557,7
Kreditvolumen	-5.317,6	0,0	-5.317,6
Fondsvolumen (netto)	12.911,7	1.219,4	11.692,3

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	28.432,6	13.817,6	14.615,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.414,7	651,8	762,9
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	115,0	0,0	115,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	115,0	0,0	115,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	41,5	41,5	0,0
Jahresmietertrag Handel	54,1	0,0	54,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,8	2,8	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,8	0,8	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,8	0,3	0,5

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

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

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,0	0,0	0,0
2019	1,1	1,1	0,0
2020	6,0	6,0	0,0
2021	2,0	2,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	5,3	4,9	0,5
2026	0,0	0,0	0,0
2027	29,9	0,0	29,9
2028	0,0	0,0	0,0
2029 +	55,7	31,6	24,0

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2019 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz gemäß der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,59 EUR
Umlaufende Anteile	429.226

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	0,88
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,76
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Wesentliche sonstige Erträge	0,00
Transaktionskosten in EUR	1.645.498,53

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 keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

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

Die Transaktionskosten beinhalten die Anschaffungsnebenkosten der im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen insgesamt	33.929,24
davon Gutachterkosten	27.836,28

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	11.189.310,06 EUR
davon feste Vergütung	9.890.556,49 EUR
davon variable Vergütung	1.298.753,57 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	175
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	893.045,86 EUR
davon Führungskräfte	893.045,86 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

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 und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

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

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren 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	116,84%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	116,84%

Hamburg, den 28. Januar 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens KGAL immoSUBSTANZ – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 22. Januar 2019 bis zum 31. Oktober 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 22. Januar 2019 bis zum 31. Oktober 2019 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 zu 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 Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Hamburg, den 28. Januar 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Besteuerung in Österreich

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

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

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 31.10.2019 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 0,00 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Ein positives steuerpflichtiges Ergebnis in den Folgejahren kann für natürliche Personen sowie Körperschaften zu einer Steuerpflicht in Österreich führen.

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann

Dr. Detlef Mertens, Kaufmann

Michael Schneider, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt
Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller
(seit 01.03.2019)

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Dr. Peter Rentrop Schmid
(bis 28.02.2019)

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

Externe Bewerter für Immobilien

Brigitte Adam
MRICS

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

Bulwiengesa appraisal GmbH
Marcus Badman
CIS Hypzert F, FRICS

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

Carsten Troff

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