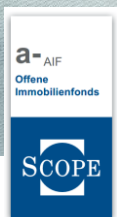
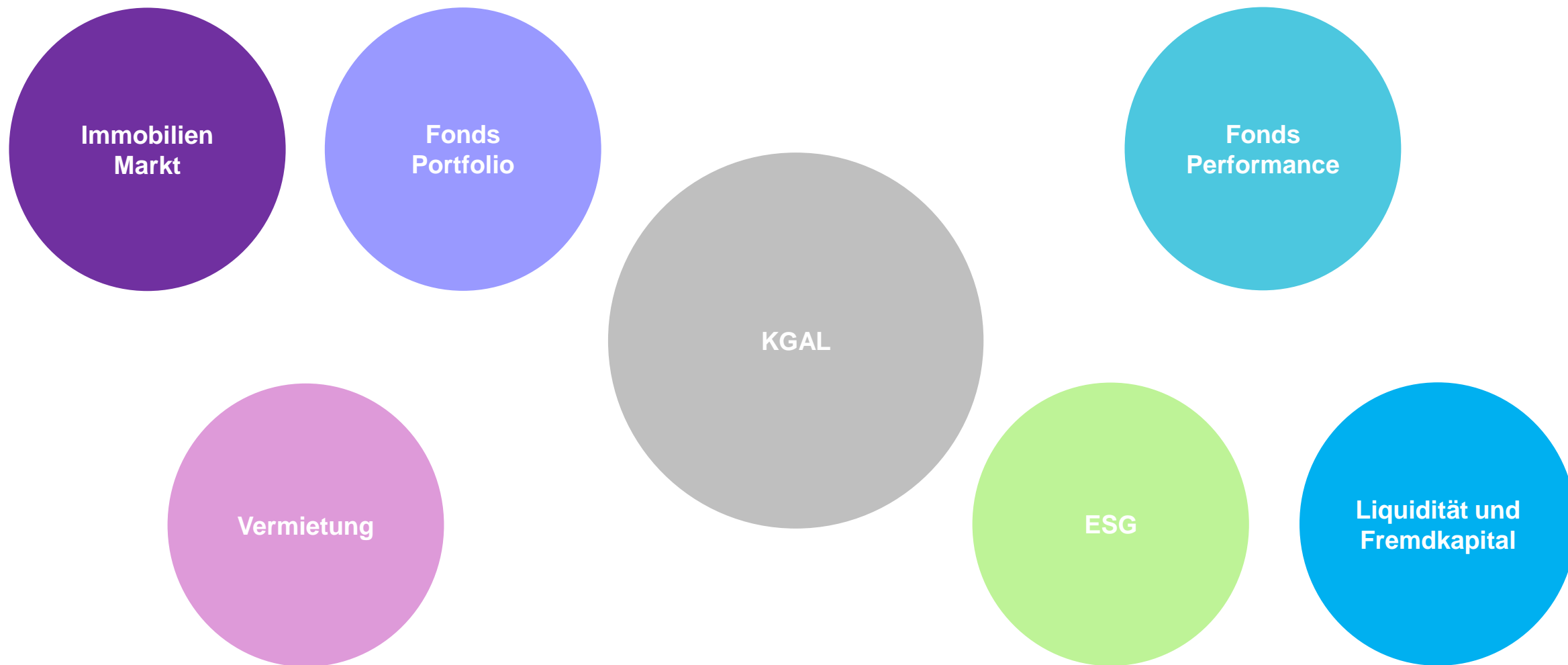


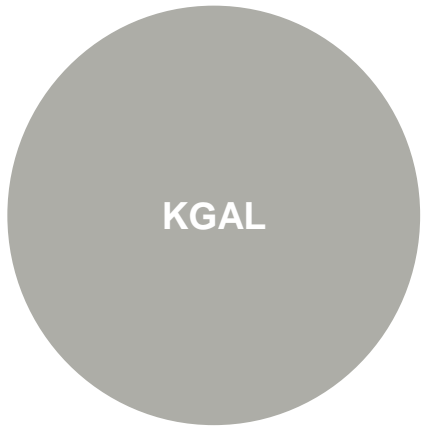


Mein Leben. Mein  immOSUBSTANZ

Knapp 4 % im Plus in 2022 – geht das so weiter?  
Drescher & Cie AG am 8. Februar 2023

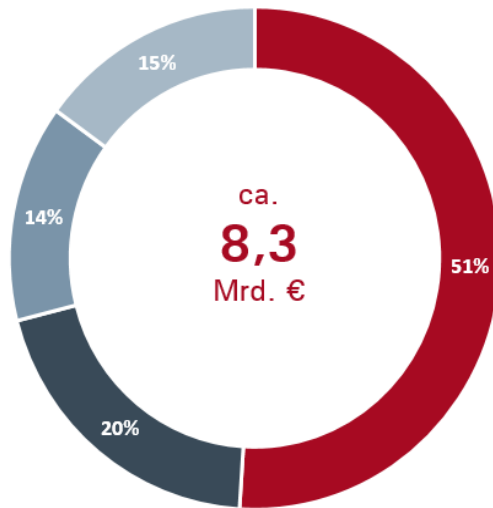




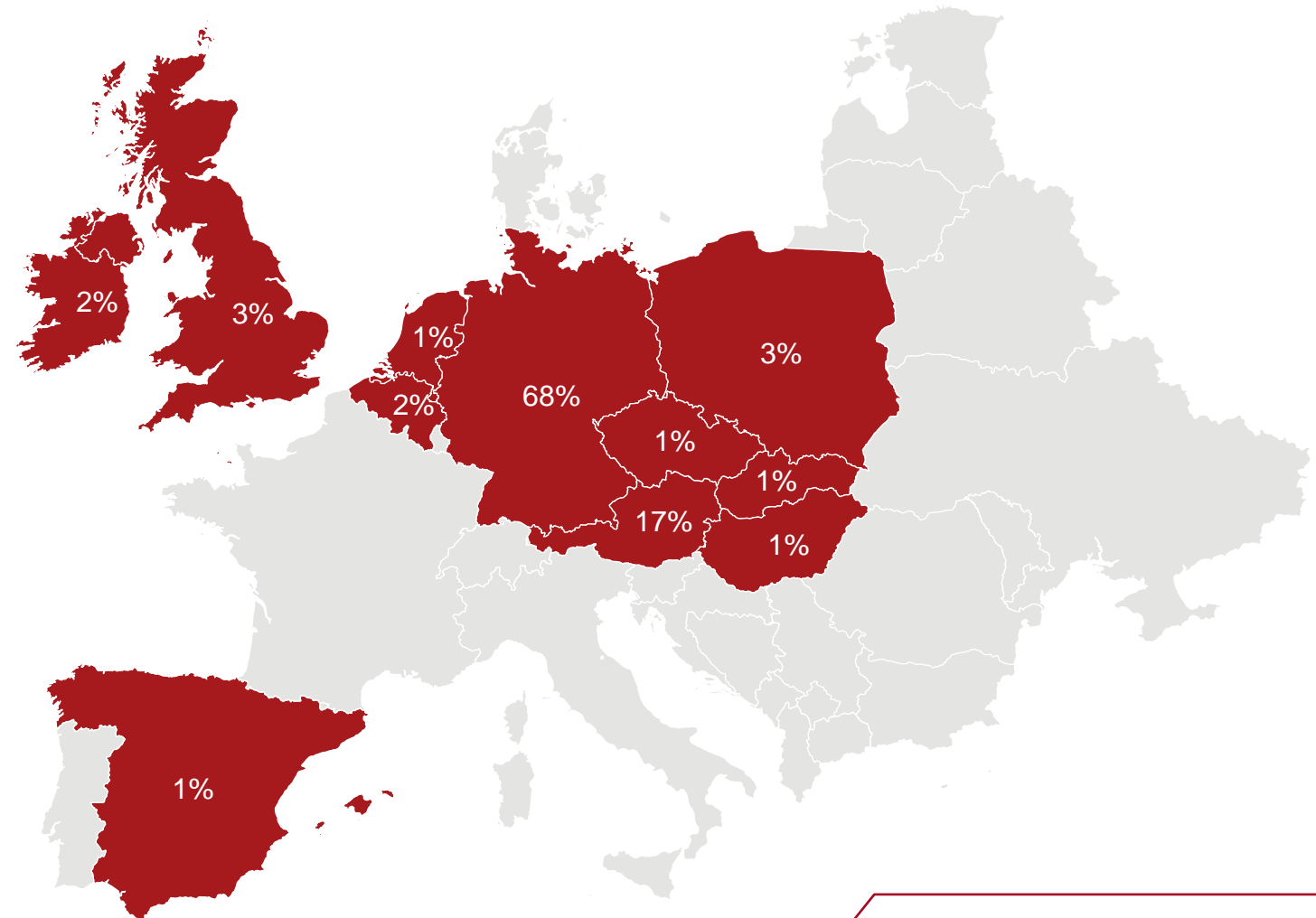


### Aktuelle Allokation des KGAL-Immobilienportfolios\*

Aufteilung nach Nutzungsarten\*



- Büro
- Nah- und Grundversorgung sowie sonstiger Handel
- Wohnen
- Sonstige (Logistik, Parken, Hotel etc.)

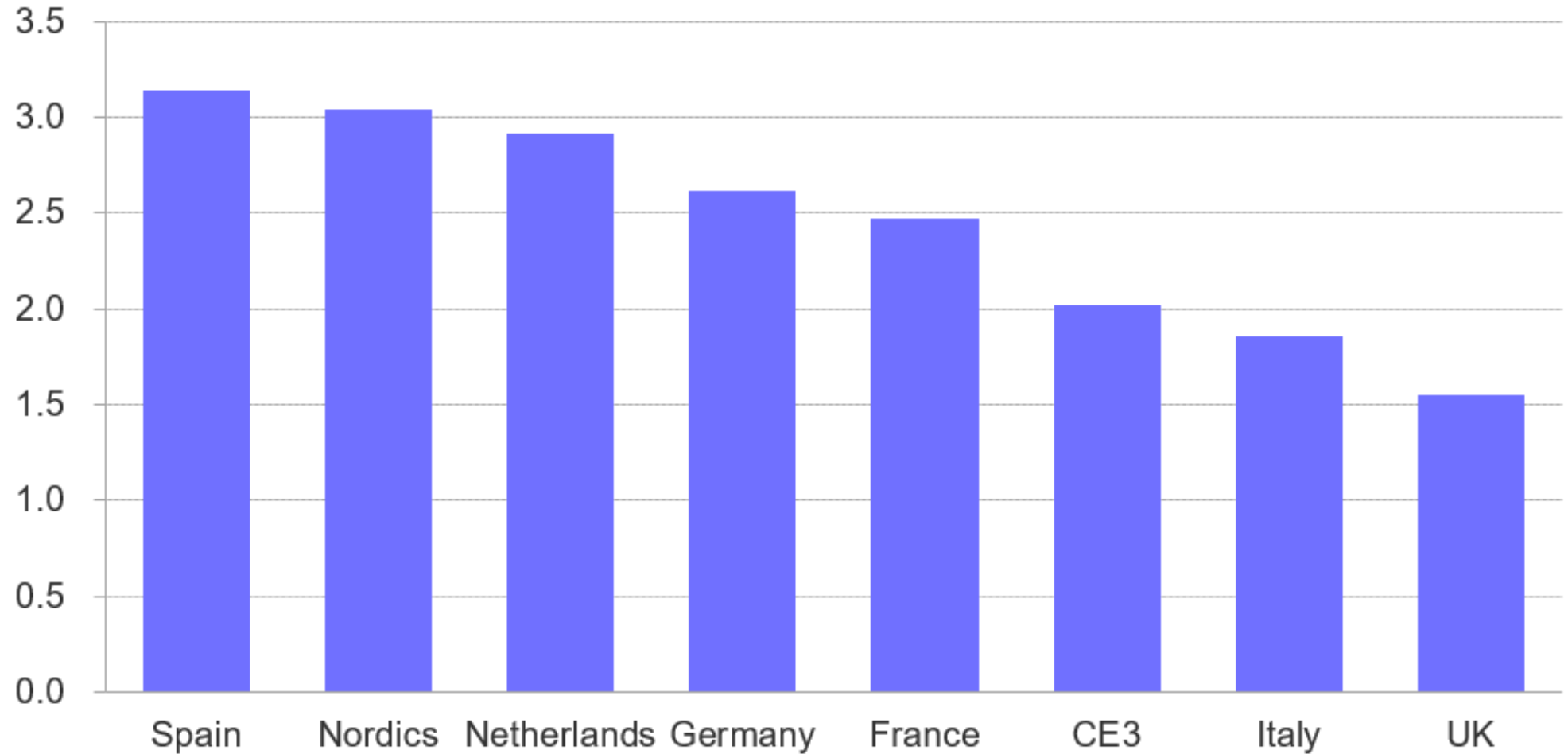


\* Stand 31. Dezember 2021



Immobilien  
Markt

Erwartete Änderung der Büromieten im Hauptszenario von PMA bis 2027 in % p.a.

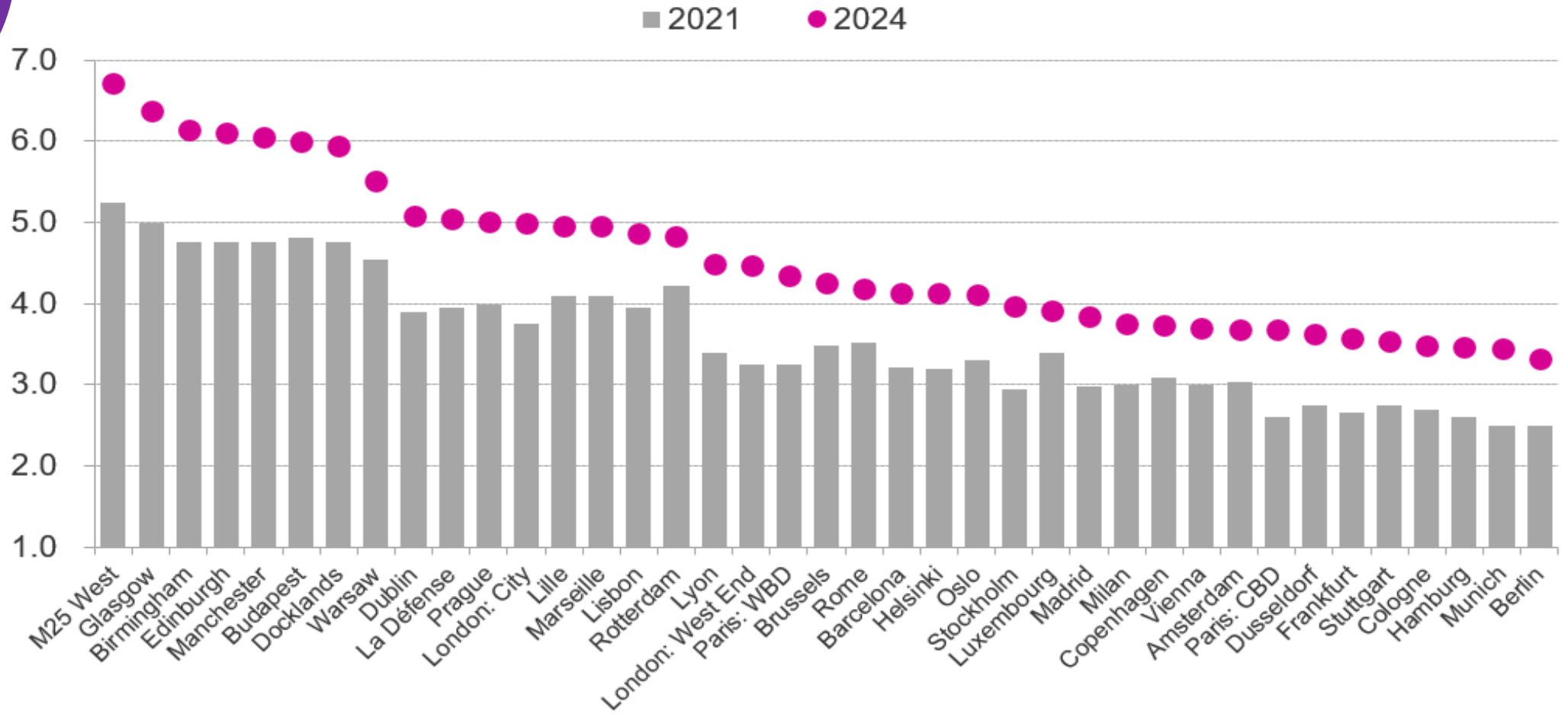


Quelle: PMA



Immobilien  
Markt

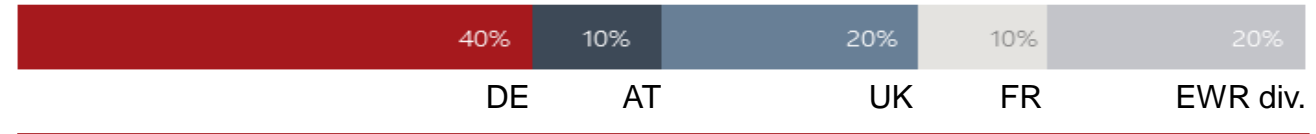
Büromarkt Europa: Erwartete Änderungen der Spitzenrenditen in den nächsten 2 Jahren



Quelle: PMA Autumn 2022 Main

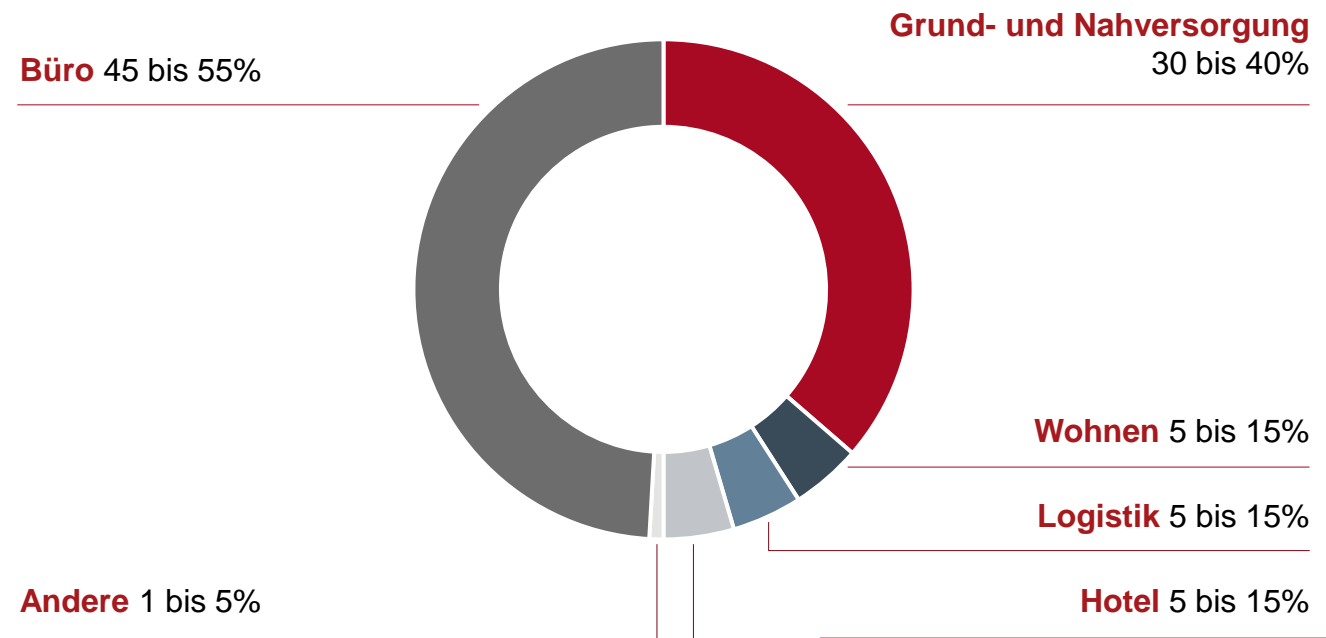


### Geplante geografische Verteilung nach Verkehrswert:



- **Länderfokus:**
  - ausgewählte Immobilienstandorte in **Deutschland** und weiteren Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen.
  
- **Nutzungsart:**
  - Neubau- und Bestandsobjekte mit einer Objektgröße von ca. **10 bis 50 Millionen Euro**
  - **Büro, Grund- und Nahversorgung**, Wohnen, Logistik und Hotel
  
- **Standort und Lage:**
  - Qualitätsimmobilien, insbesondere Objekte mit mehreren Mietern (**Multi-Tenant**)
  - nachhaltiger Lage und in Kombination mit **mittel- und langfristigen Mietverträgen**

### Ziel-Mieteinnahmen nach Nutzungsart

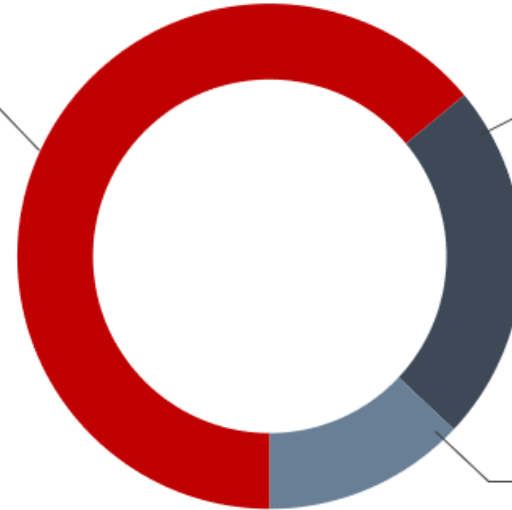


Fonds Portfolio

Büro  
64 %



Grund- und Nahversorger  
23 %



Einzelhandel  
13 %



**Objekte / Stichtage**

Metzingen

**Währung**

EUR

**Verkehrswert zum 31.10.2022**

8.240.000

**Faktor**

18,2

Wannweil

EUR

6.785.000

19,7

Buchholz in der Nordheide

EUR

8.800.000

18,4

Wien, Hainburger Straße

EUR

42.120.000

20,9

**Gesamtsumme**

**65.945.000**

**19,3**



Fonds  
Portfolio

- ✓ Erstes initiales Rating – Note a- wird bestätigt.
- ✓ Das Immobilienportfolio des Fonds erhält bezüglich Lagequalität und Vermietungsquote Höchstnoten.
- ✓ Die Rendite des Fonds liegt mit 3,7 % deutlich über der Zielspanne von 3% -3,5% und auch deutlich über dem Branchendurchschnitt der Europafonds von 2,2 %.
- ✓ Nur rund 4% der Mieteinnahmen kommen aus dem Sektor Einzelhandel.



Quelle: Scope Ratingbericht Offene Immobilienfonds für den KGAL immoSUBSTANZ vom 09.06.2022



Gesamtjahresmiete (Ist)	3.298.875,46 EUR
Vermietungsquote	<b>99,29%</b>
Ø RLZ der MV in Jahren	7,7

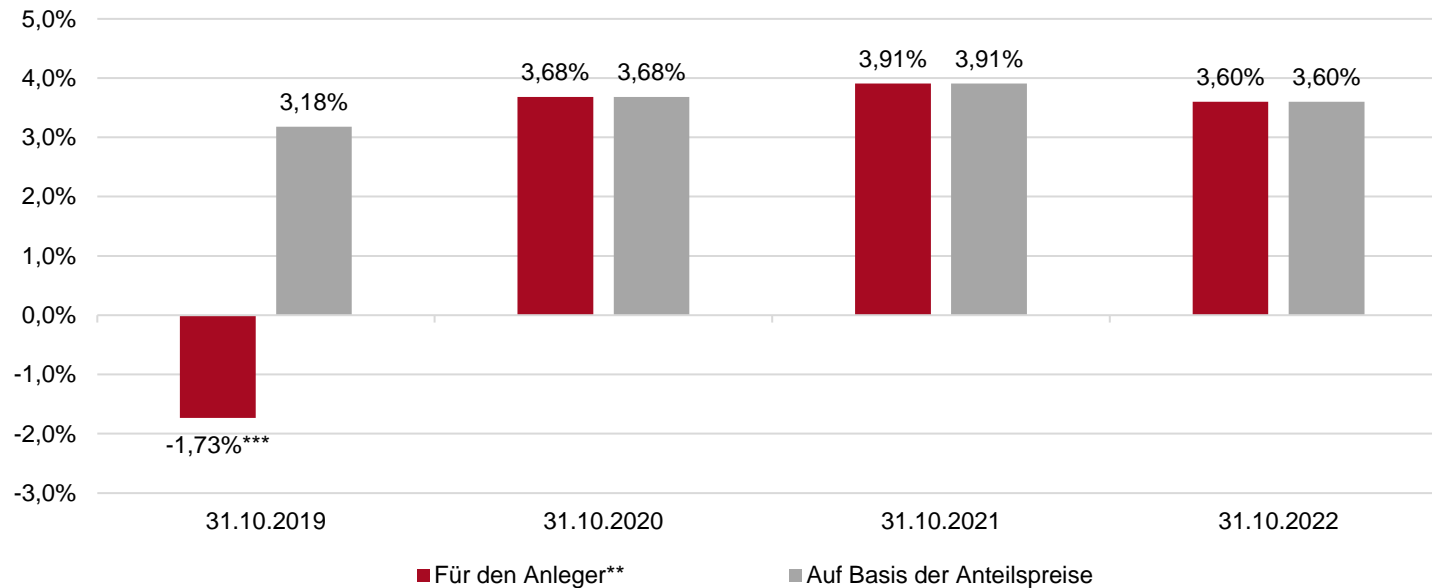
Objekt	Jahresmiete (in EUR)	Vermietungsquote (in %)	RLZ der MV (in Jahren)
Metzingen	476.076,58	100	16,73
Wannweil	368.797,92	100	9,37
Buchholz in der Nordheide	444.813,96	94,98	4,26
Wien, Hainburger Straße	2.009.187,00	100	6,07



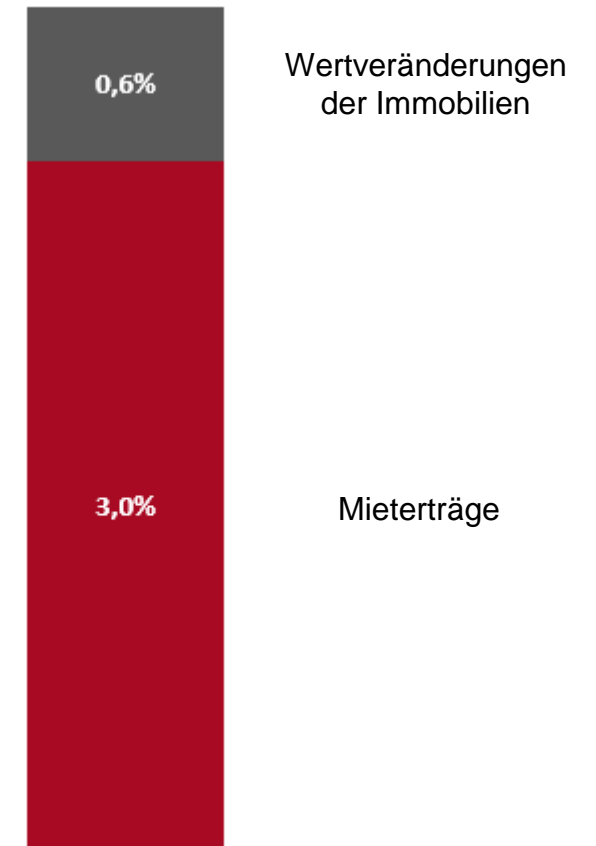
Mietvertrags-  
verlängerung bis  
2039 mit Rewe

Fonds Performance

Jährliche Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung)\*



Gesamtrendite



\* Die dargestellte Wertentwicklung gem. BVI-Methode zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts im Zeitraum der jeweils letzten 12 Monate vor dem genannten Stichtag. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Durch Fondsaufgabe am 22.01.2019 ist die entsprechende Wertentwicklung für 12 Monate für 2019 nicht verfügbar. Hilfsweise ist daher im ersten Jahr die unterjährige Wertentwicklung seit Fondsaufgabe dargestellt

\*\* Für die Berechnung für den Anleger wurde im ersten Jahr eine beispielhafte Anlage i.H.v. 1.000 EUR unterstellt und dabei ein einmaliger Ausgabeaufschlag i.H.v. 5 % bei der Wertentwicklung berücksichtigt (gem. BVI).

\*\*\* Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Liquidität und Fremdkapital

**Bruttoliquidität** **26,0 %**

Tagesgeld aktuell p.a. 1,85 %

Termingeld p.a.bis zu 2,30 %

**Fremdkapitalquote** **29,4 %**

Ø Zinsbindung 4 Jahre





ESG

**Nachhaltigkeit ist seit Jahren bei der KGAL fest verankert.**

- ✔ Seit 04/2022 Qualifikation als Fonds nach Art. 8 SFDR
- ✔ Seit 09/2022 Einstufung des Fonds als Artikel 8+ Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung
- ✔ SFDR Quote von 65%
- ✔ Umsetzung der MiFiD II Anforderungen durch Berücksichtigung von vier Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI)

**Ziele des Fonds:** Dekarbonisierungsstrategie als positiver Beitrag zu Klimaschutz

**Nachhaltigkeitsfaktoren** die berücksichtigt, aktiv gesenkt oder verbessert werden sollen:

- der Verbrauch Fossiler Brennstoffe
- die Energieeffizienz
- die Treibhausgasemissionen
- die Energieverbrauchsintensität



 Ausblick 2023**Ziel-Performance laufendes Geschäftsjahr**

- weiterhin bei ca. 3,2 - 3,5% p.a.

**Ausschüttung**

- Am 18.01. 2023 auf Vorjahresniveau stattgefunden.

**Ankäufe**

- Aktive Beobachtung der Märkte und Suche nach adäquaten Investitionsoptionen
- durch die vorhandene, abrufbare Liquidität im Fonds sind wir jederzeit handlungsfähig

**Erweiterung des Portfolios wird geprüft**

- Blick auf Erneuerbare Energien
- KGAL goes Green