

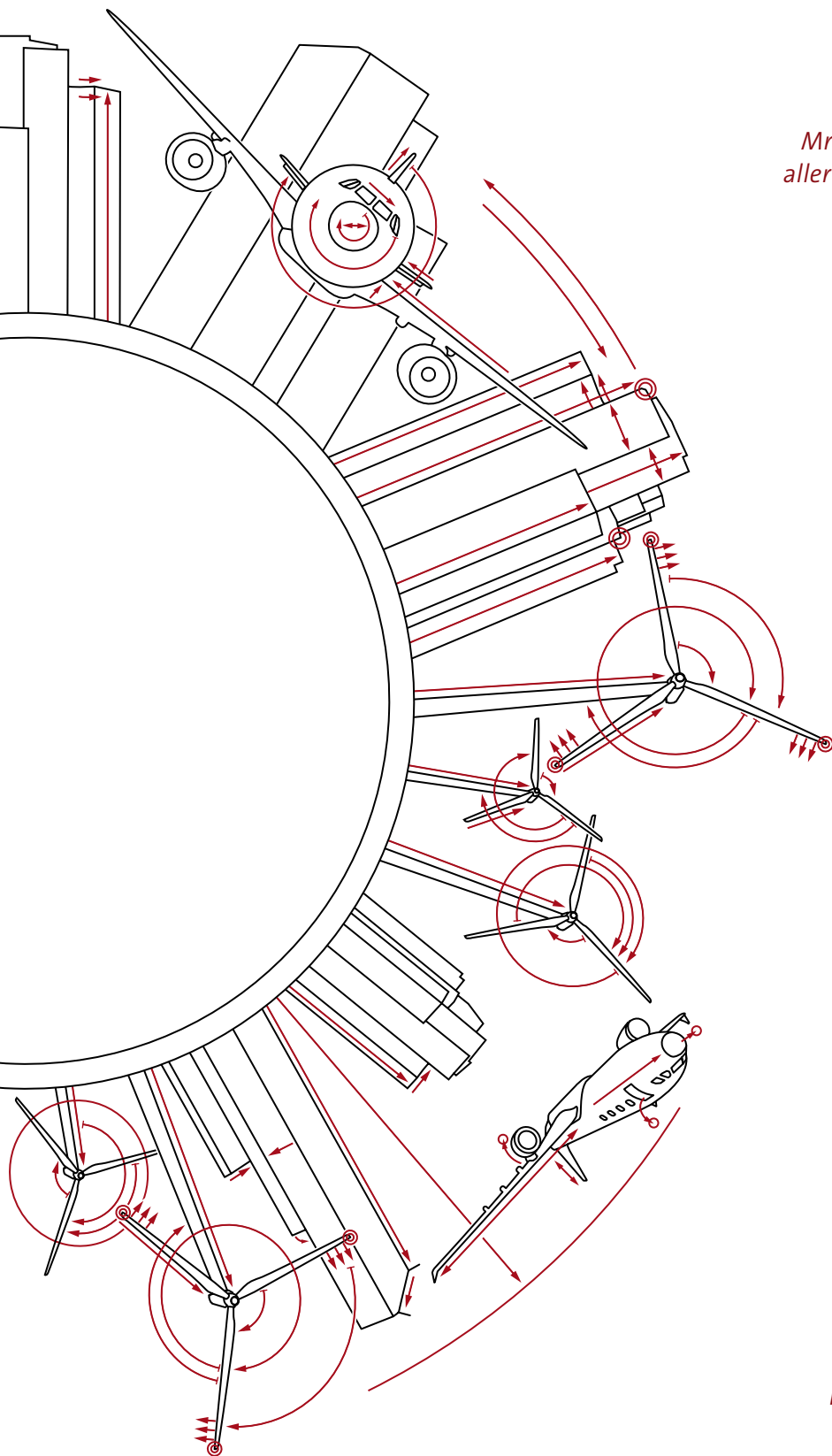
# REAL ASSETS

IMMOBILIEN | INFRASTRUKTUR | FLUGZEUGE



 **KGAL**

# UNTERNEHMENSZAHLEN\* IM ÜBERBLICK



20,2

Mrd. EUR verwaltetes Investitionsvolumen  
aller Objekt- und Beteiligungsgesellschaften

11,17

Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen  
(alle Fonds)

150

Mio. EUR Eigenkapital der KGAL  
gem. IFRS-Konzernabschluss

70

geschlossene Fonds

371

Mitarbeiter (Gruppe)

9,59

Mrd. EUR Eigenkapital (alle Fonds)

62.000

Investoren (inkl. Mehrfachzeichnungen)

## VORWORT



**GERT WALTENBAUER**  
VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (CEO),  
KGAL GMBH & CO. KG

Die KGAL ist mit dem Abschluss eines herausragenden Geschäftsjahres ins neue Jahrzehnt gestartet. Unsere institutionellen Investoren haben uns mit Eigenkapitalzusagen von 1,6 Milliarden Euro eindrucksvoll ihr Vertrauen ausgesprochen. Besonders freuen wir uns, dass wir mit Neuanlegern aus 13 Ländern den internationalen Durchbruch geschafft haben.

Das Closing des Erneuerbare-Energien-Fonds KGAL ESPF 4 zum 30. September 2019 mit 750 Millionen Euro war in diesem Zusammenhang ein weiterer Meilenstein in unserer Geschichte. Das Interesse institutioneller Anleger an dieser Core-Plus-Strategie, die gezielt Greenfield- und Brownfield-Investments primär im Bereich Windkraft, Photovoltaik und Wasserkraft in Europa kombiniert und so die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen. Das Platzierungsziel haben wir daher mehrfach nach oben angepasst und das finale Closing nach hinten verschoben.

Was gab es sonst noch? Wir haben zwei Club Deals realisiert und ein Single Client Account um eine Milliarde Euro Eigenkapital aufgestockt. Wir bieten unseren institutionellen Kunden über die neu gegründete Tochtergesellschaft KGAL Equity Partners Investments in Private Equity Transaktion mit immobilien- und infrastrukturnahen Unternehmen an. Und wir haben mit unserem Offenen Immobilien-Publikumsfonds KGAL immoSUBSTANZ neues Terrain erschlossen und eröffnen nun Privatkunden die Möglichkeit, wie Profis in Immobilienmärkte zu investieren. Das erste Rumpfgeschäftsjahr haben wir zum 31.10.2019 erfolgreich abgeschlossen. Die BVI-Rendite des KGAL immoSUBSTANZ belief sich zum 31.12.2019 auf 3,8 Prozent und liegt damit deutlich über der für Offene Immobilien-Publikumsfonds durchschnittlichen BVI-Rendite von 3,2 Prozent.

Die KGAL ist gut aufgestellt für die Zukunft, sowohl was das Produktspektrum betrifft als auch unser wichtigstes Kapital, unsere Mitarbeiter. Nur wenn man sich als moderner Arbeitgeber präsentiert, gelingt es einem, die Besten zu gewinnen und zu halten. Wir haben im vergangenen Jahr mobiles Arbeiten etabliert. In Kürze werden wir in der gesamten KGAL-Gruppe neue Arbeitsmittel sowie moderne Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, die den Anforderungen der Digitalisierung Rechnung tragen. „IT und Digitalisierung“ ist auch unser diesjähriger Schulungsschwerpunkt, um unsere 371 Mitarbeiter, von denen mehr als jeder neunte einen internationalen Background hat, digital fit zu machen.

## INHALT

UNTERNEHMENSZAHLEN IM ÜBERBLICK	2
VORWORT	3
KGAL-GRUPPE	4
KAPITALVERWALTUNG UND VERTRIEB	5
TÖCHTER UND BETEILIGUNGEN	6
STÄRKEN	6
GANZHEITLICHES FONDSMANAGEMENT	7
MEGATRENDS IM WACHSTUMSMARKT	7
ASSETKLASSEN	8
REFERENZEN AUS UNSEREN FONDS	9
MEILENSTEINE DER UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG	10



## KGAL-GRUPPE

Die KGAL-Gruppe ist ein führender unabhängiger Investment- und Assetmanager mit einem Investitionsvolumen von 20,2 Milliarden Euro und 62.000 Investoren. Die europaweit tätige Gruppe wurde 1968 gegründet und hat ihren Hauptsitz in Grünwald bei München.

Der Schwerpunkt liegt auf langfristigen Realkapitalanlagen für institutionelle Investoren in den Assetklassen Immobilien, Infrastruktur und Flugzeuge.

371 Mitarbeiter tragen dazu bei, unter Berücksichtigung von Rendite- und Risikoaspekten nachhaltig stabile Erträge zu erzielen.

(Stand 31. Dezember 2019)

### DAS MANAGEMENT DER KGAL GMBH & CO. KG



**GERT WALTENBAUER**  
VORSITZENDER

Gert Waltenbauer ist Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) der KGAL GmbH & Co. KG und verantwortet die Bereiche Human Resources, Marketing & Communications, Audit, General Counsel und Compliance/Anti-Money-Laundering. Er ist seit 1993 bei der KGAL-Gruppe.



**DR. THOMAS SCHRÖER**  
CHIEF FINANCIAL OFFICER

Dr. Thomas Schröder ist Chief Financial Officer der KGAL GmbH & Co. KG und damit für alle Finanzthemen der KGAL-Gruppe zuständig inklusive der Bereiche Controlling, Treasury, Konzernrechnungswesen, Rechnungswesen, IT & Corporate Services und Steuern. Er ist seit 1999 bei der KGAL-Gruppe.



**DR. KLAUS WOLF**  
CHIEF INVESTMENT OFFICER

Dr. Klaus Wolf verantwortet als Chief Investment Officer (CIO) die Bereiche Legal, Structured Finance und Structuring. Er ist seit 1992 bei der KGAL-Gruppe beschäftigt.

## KAPITALVERWALTUNG UND VERTRIEB

### KGAL INVESTMENT MANAGEMENT GMBH & CO. KG

Die KGAL Investment Management ist als regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft und 100-prozentige Tochtergesellschaft der KGAL GmbH & Co. KG der Investmentmanager für neue Fonds in den Assetbereichen Immobilien, Infrastruktur und Flugzeuge. Eine weitere Aufgabe ist das Business Development (Sales).



**DR. MARTIN BARANOWSKI**  
GESCHÄFTSFÜHRER RISKMANAGEMENT

Dr. Martin Baranowski ist Mitglied der Geschäftsführung und verantwortet Risikomanagement, Fund Controlling, Outsourcing, Audit, Legal, Compliance sowie Datenschutz.



**MICHAEL EBNER**  
GESCHÄFTSFÜHRER INFRASTRUKTUR

Michael Ebner ist Mitglied der Geschäftsführung der KGAL Investment Management und verantwortlich für die Bereiche Infrastruktur, Personal und Structuring.



**JOCHEN HÖRGER**  
GESCHÄFTSFÜHRER FLUGZEUGE

Jochen Hörger ist Mitglied der Geschäftsführung und in dieser Position verantwortlich für den Bereich Aviation. Innerhalb der KGAL Investment Management ist er für die Bereiche Finance/Controlling und Tax zuständig.



**FLORIAN MARTIN**  
GESCHÄFTSFÜHRER CAPITAL

Florian Martin ist Geschäftsführer Capital und verantwortet das Institutional und Retail Business, IT und Digitalisierung sowie Marketing & Communications. Zuvor war er langjähriger Sprecher der Geschäftsführung der KGAL Capital GmbH & Co. KG.



**ANDRÉ ZÜCKER**  
GESCHÄFTSFÜHRER IMMOBILIEN

André Zücker ist Mitglied der Geschäftsführung und in dieser Position verantwortlich für den Bereich Real Estate.

Innerhalb der KGAL Investment Management ist er auch für den Bereich IT zuständig.

# TÖCHTER UND BETEILIGUNGEN

## KGAL GMBH & CO. KG

### Tochtergesellschaften Inland

- KGAL INVESTMENT MANAGEMENT** Kapitalverwaltungs-gesellschaft
- KGAL EQUITY PARTNERS** Private Equity / Alternative Investments
- AL-KONZEPT** Verwaltungsdienstleistungen Leasing
- ALCAS** Verwaltungsdienstleistungen Publikumsfonds
- KGAL NEW FRONTIERS** Eigene Investments in neue Märkte und Produkte
- physible by KGAL** Investmentprodukte für Privatanleger

### Joint Ventures

- GOAL AIRCRAFT LEASING** Assetmanagement und Operating Leasing für Flugzeuge<sup>1</sup>
  - Lufthansa Leasing** Strukturierte Finanzierungslösungen insbesondere für die Lufthansa-Gruppe<sup>2</sup>
  - trigal** Serviceplattform für institutionelle Investoren in der Adria-region<sup>3</sup>
- <sup>1</sup> 40 % Lufthansa-Gruppe  
<sup>2</sup> 49 % Lufthansa-Gruppe  
<sup>3</sup> 49,9 % Triglav-Versicherung, Slowenien

### Tochtergesellschaften Ausland

- KGAL ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH** Assetsourcing und -management Österreich
- KGAL UK** Dienstleistungen für Fonds UK

Vereinfachte Darstellung. Redaktionsstand: Januar 2020

# STÄRKEN

## KLARE FOKUSSIERUNG AUF DAS KERNGESCHÄFT

Die KGAL hat sich als führender bankenunabhängiger europäischer Assetmanager für Sachwertanlagen etabliert. Individuelle, maßgeschneiderte Investmentlösungen stehen dabei im Vordergrund. Die INREV-Konformität der Fonds sorgt für internationale Akzeptanz.

## BREITES, ZUKUNFTSORIENTIERTES ANLAGESPEKTRUM

Das Produktportfolio der KGAL umfasst Investments aus den Bereichen Equity, Core, Core+, Value Add und Opportunistic. Zukunftsorientierte Investmentmärkte werden von der KGAL als Pionier mit innovativen Investmentlösungen für institutionelle Anleger erschlossen.

## NACHHALTIGES LEISTUNGSVERSPRECHEN

Das Fondsmanagement verfolgt das Ziel einer Performance mit Substanz, das heißt der Erreichung attraktiver nachhaltiger Erträge auch in volatilem Umfeld. Seit mehr als 50 Jahren sind wir damit ein attraktiver und stabiler Partner unserer Kunden.

## LEISTUNGSFÄHIGE RESSOURCEN

Die KGAL verfügt über eine Full-Service Plattform mit erheblichen Transaktionskapazitäten. Starke Partnerschaften, wie zum Beispiel zwei Joint Ventures mit der Lufthansa, sichern Marktzugänge und schaffen zusätzliche Akquisitions- und Vermarktungsmöglichkeiten.

## UMFASSENDES NACHHALTIGKEITS-COMMITMENT

Die KGAL trägt Megatrends wie Klimawandel, Mobilität und Urbanisierung mit ihrem Investitionsverhalten Rechnung und leistet damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung. Gesellschaftliches Engagement ist in den Werten des Unternehmens fest verankert.

# GANZHEITLICHES FONDSMANAGEMENT

Die Qualität der KGAL-Fonds gründet sich auf die Erfahrung der hauseigenen Experten. Sie schätzen Risiken und Wertsteigerungspotenziale professionell ein und betreuen die Sachwerte aktiv und kontinuierlich während der Fondslaufzeit – vom Einkauf bis zur

Vermarktung. Die KGAL-Assetklassen weisen eine klare Funktionstrennung in die Bereiche Transaktions-, Portfolio-, Risiko- und Assetmanagement auf. Das Portfoliomanagement übernimmt dabei die ganzheitliche Verantwortung für die Investments.

### 1 TRANSAKTIONSMANAGEMENT

- Stetige Marktpräsenz und -beobachtung
- Einkauf und Verkauf der Investitionsobjekte
- Sicherstellung der Zugänge zu relevanten Märkten
- Umsetzung einzelner Transaktionen

### 1 TRANSAKTIONSMANAGEMENT

### 3 RISIKOMANAGEMENT

- Fortlaufende Identifizierung, Messung, Steuerung und Reporting relevanter Risiken
- Regelmäßiges Monitoring der wichtigsten Parameter auf Markt-, Fonds- und Anlageebene
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen

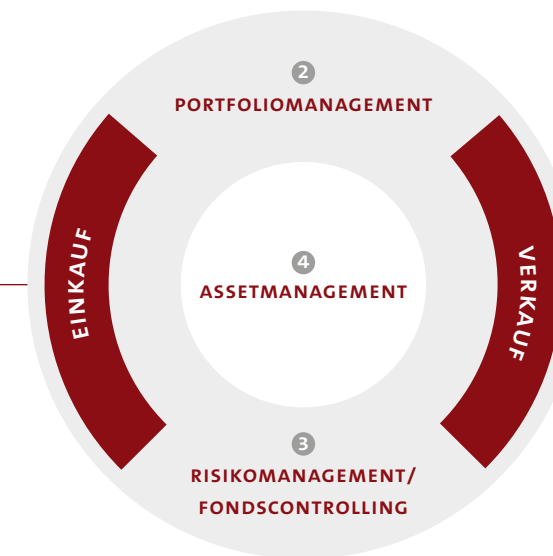
### 2 PORTFOLIOMANAGEMENT

- Klare strategische Vorgaben für Fonds
- Überwachung der Einhaltung der Ziele
- Research und Reagieren auf Änderungen des Marktes
- Aktive Gestaltung des Portfolios

### 1 TRANSAKTIONSMANAGEMENT

### 4 ASSETMANAGEMENT

- Fachliche Verantwortung für das professionelle Management sowie Performance auf Objektebene
- Umsetzung effizienter Maßnahmen zur Erhaltung der Performance



# MEGATRENDS IM WACHSTUMSMARKT

## Globale und dauerhafte Umwälzungen in Wirtschaft und Gesellschaft

### DEMOGRAPHISCHER WANDEL

- UN-Prognose 2030: weltweit circa 390 Millionen Menschen über 65 zusätzlich
- Langleblichkeit: Bedarf an privater Altersversorgung steigt

### UMBAU DER SOZIALSYSTEME

- Von umlage- zu eigenkapitalfinanzierter Altersvorsorge
- Mehr Eigenversorgung notwendig
- Private Sparquoten für Altersvorsorge müssen steigen

### KLIMAWANDEL

- Bevölkerung in entwickelten Volkswirtschaften umfassend sensibilisiert
- KGAL bietet Kapitalanlagen in Erneuerbare Energien an
- KGAL verfolgt klare Nachhaltigkeitsstrategie (ESG)

### URBANISIERUNG

- Urbanisierungsgrad weltweit 2018: 55,3 %
- Deutschland: 77 %; Frankreich: 80 %; Italien: 70 %
- KGAL First Mover bei Markttrends: Lancierung eines Walkabilityfonds

### DIGITALISIERUNG

- Erschließung neuer Vertriebskanäle und Kundengruppen
- Entwicklung neuer kanal- und zielgruppenspezifischer Produkte

### NIEDRIGZINSPHASE

- Risikostreuung noch wichtiger
- Value-Add-Strategie: Schaffung von Werten entlang der gesamten Wertschöpfungskette



# ANLAGEKLASSEN



## IMMOBILIEN

Das gesteigerte Sicherheitsbedürfnis der Investoren und das günstige Investitionsumfeld sorgen weiterhin für eine starke Nachfrage nach Immobilien.

Die KGAL setzt bei ihren Investitionen vor allem auf ausgewählte europäische Standorte.

Im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes verbindet die KGAL Transaktions-, Portfolio-, Asset- und Risikomanagement.

## INFRASTRUKTUR

Der Klimawandel und die weltweite Konzentration auf Nachhaltigkeitsaspekte, zum Beispiel bei Verkehr und im Wärmesektor, sind Wachstumstreiber für nachhaltige Energien.

Die KGAL investiert in diversifizierte Portfolios aus Wind-, Wasser- und Solarkraft und nutzt Renditechancen durch einen frühen Einstieg in die Wertschöpfungskette der Projekte bei gleichzeitigem, konsequentem Risikomanagement.

## FLUGZEUGE




Die KGAL ist seit mehr als 40 Jahren in der Luftfahrtbranche aktiv. Die Branche geht davon aus, dass die Luftfahrt weiterhin langfristig wachsen wird. Unser Anspruch ist es, hier zu einem verantwortungsbewussten Wachstum beizutragen. Die Aviation Portfolio Funds (APF) der KGAL sind breit diversifizierte Flugzeugfonds, bei denen das technische Assetmanagement von der GOAL German Operation Aircraft Leasing durchgeführt wird.

## PRIVATE EQUITY

KGAL Equity Partners ist ein Spezialist für Portfolio-, Immobilien- und Prozessoptimierung sowie die Repositionierung verschiedener Assets durch Modernisierung, Optimierung bzw. Anpassung an veränderte Marktbedingungen.

Die Strategie basiert auf den Kompetenzen, Erfahrungen und der Expertise der KGAL-Gruppe und ihrer Mitarbeiter.

## SACHWERTE

	IMMOBILIEN 	INFRASTRUKTUR 	FLUGZEUGE 
Im Markt seit	1968	2003	1979
Anzahl Fonds- und Leasinggesellschaften	190	175	59
Verwaltetes aktives Investitionsvolumen in Mio. Euro	6.954	2.875	1.988
davon Assets under Administration in Mio. Euro	2.319	0	103
davon Assets under Management in Mio. Euro	4.634	2.875	1.885
Neugeschäftsvolumen 2019 in Mio. Euro	490	220	1.174
Kennzahlen	1.576.584 m <sup>2</sup> Assets under Management	70 Photovoltaikanlagen	> 800 Transaktionen
	99,4 % Vermietungsstand	54 Windparks	2 Joint Ventures mit Deutsche Lufthansa AG
		4 Wasserkraft-Anlagen	
		1.120 MW Gesamtleistung	

Stand 31.12.2019

# REFERENZEN AUS UNSEREN FONDS



## STADTFENSTER, LEIPZIG

Das repräsentative Bürogebäude mit markanter Außenoptik umfasst insgesamt rund 22.300 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die attraktive Citylage des nahezu vollständig vermieteten Gebäudekomplexes, direkt gegenüber der historischen Thomaskirche, erfüllt für die KGAL elementare Investment-Kriterien: Sehr gute Anbindung an das Straßen- und ÖPNV-Netz sowie umfassende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Fazilitäten in kurzer Distanz.

*„Leipzig gilt in Deutschland als eine der am dynamischsten wachsenden Großstädte mit einer zunehmenden Zahl von Unternehmen aus Bereichen der Zukunftstechnologien.“*



## AIRBUS A321NEO/INDIGO AIRLINES

Zwei neue Flugzeuge des Typs Airbus A321neo wurden im April und Mai 2019 vom Hersteller ausgeliefert. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 110 Millionen Euro. Die Leasingverträge mit IndiGo Airlines haben eine Laufzeit von sechs Jahren ab Auslieferung.

*„Es freut uns, mit dieser Transaktion einen weiteren soliden Baustein zum Flugzeugportfolio des APF 3 hinzuzufügen.“*

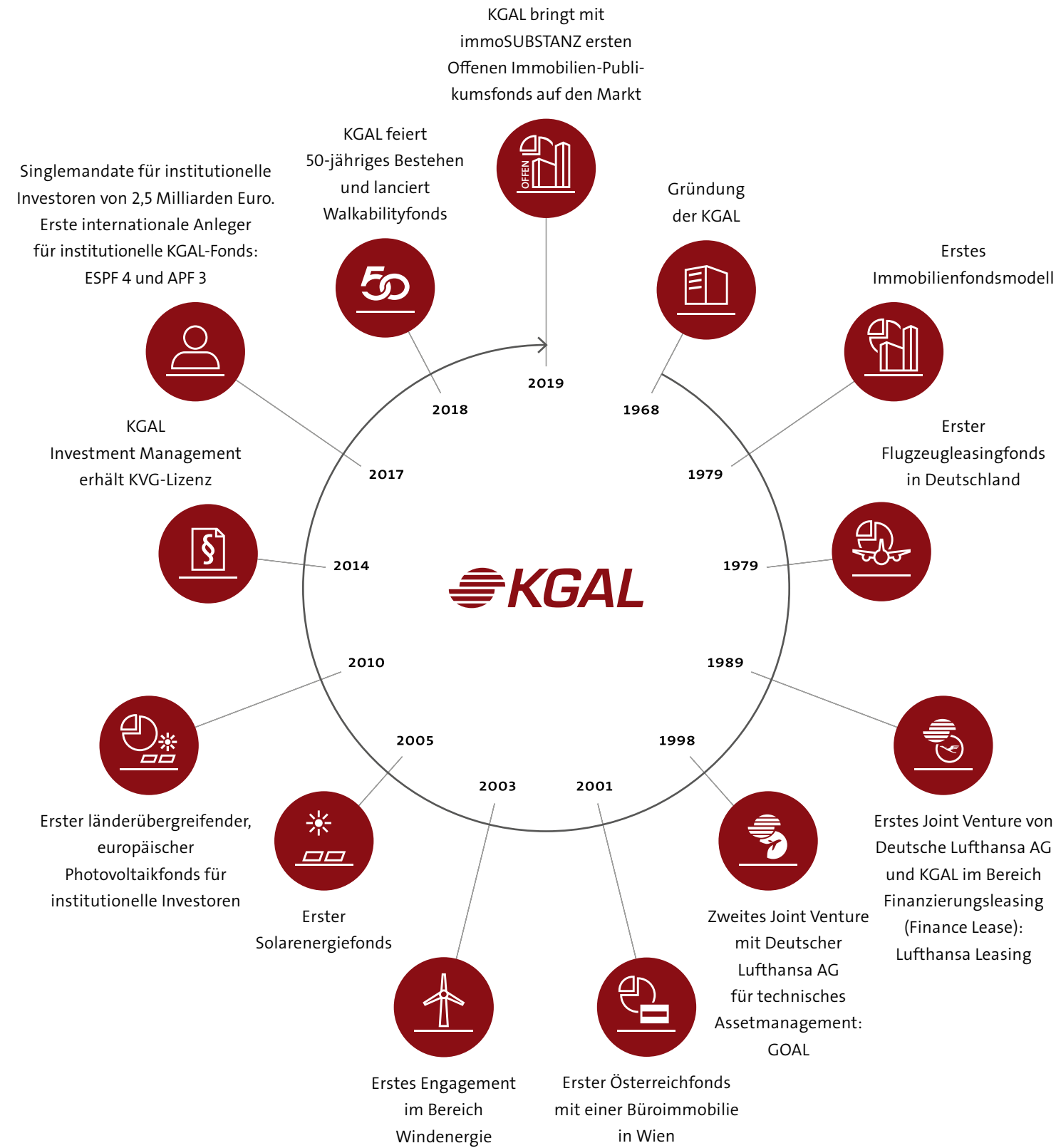


## NORDSEE WINDPARK VEJA MATE

Mit insgesamt 67 Windenergieanlagen und einer Gesamtleistung von 402 Megawatt ist dies der zweitgrößte Offshorewindpark Deutschlands und zählt zu den zehn größten Parks weltweit. Die KGAL hat gemeinsam mit weiteren Partnern 400 Millionen Euro in das Projekt investiert.

*„Veja Mate wird durch seinen stabilen und regulierten Cashflow die Performance unseres KGAL Erneuerbare -Energien-Fonds ESPF 4 stabilisieren.“*

# MEILENSTEINE DER UNTERNEHMENSENTWICKLUNG



### **Herausgeber**

KGAL GmbH & Co. KG  
Tölzer Straße 15 · 82031 Grünwald  
T + 49 89 64143 – 0  
F + 49 89 64143 – 150  
kgal@kgal.de · www.kgal.de

Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter:  
KGAL Verwaltungs-GmbH

Geschäftsführer:  
Gert Waltenbauer (Vorsitzender)  
Dr. Thomas Schröer  
Dr. Klaus Wolf

Handelsregister:  
Amtsgericht München  
HRA 61 588

Umsatzsteueridentifikationsnummer:  
DE 129 992 086

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:  
Landratsamt München  
Mariahilfplatz 17  
81541 München

### **Disclaimer**

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und elektronische Verbreitung von Artikeln, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers möglich. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Ansichten der KGAL wider. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer Anlage. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der KGAL. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen.

Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Alle hier geäußerten Meinungen beruhen auf heutiger Einschätzungen der jeweiligen Marktsituationen und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Es gibt keine Gewähr, dass sich Länder, Märkte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden. Investitionen beinhalten gewisse Risiken, darunter politische und währungsbedingte Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen an einem Investmentfonds oder Finanzinstrument dar. Das Dokument dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Das Dokument ist nicht auf die persönlichen Bedürfnisse möglicher Anleger angepasst. Das Dokument ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis eines Verkaufsprospektes. Das Dokument erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auf Basis des Dokumentes kann kein Beitritt in eine Beteiligung erfolgen. [www.kgal.de](http://www.kgal.de)