

# REAL ASSETS

IMMOBILIEN | INFRASTRUKTUR | FLUGZEUGE

# UNTERNEHMENSZAHLEN\* IM ÜBERBLICK

22.663

Mio. EUR verwaltetes Investitionsvolumen aller  
Objekt- und Beteiligungsgesellschaften

11.017

Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen  
(alle Fonds)

8.618

Mio. EUR Eigenkapital  
(alle Fonds)

94

Mio. EUR Eigenkapital  
der KGAL



82.000

Investoren (inkl. Mehrfachzeichnungen)

102

geschlossene Fonds

339

Mitarbeiter  
(Gruppe)

# Vorwort



**Gert Waltenbauer**  
Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO),  
KGAL GmbH & Co. KG

2018 ist ein ganz besonderes Jahr für uns: Die KGAL feiert 50. Geburtstag! Doch wir wollen nicht zurückblicken, sondern in die Zukunft schauen. In neuen Märkten und mit zeitgemäßen Produkten möchten wir es den Anlegern ermöglichen, erfolgreich in langfristige Realkapitalanlagen in den Assetklassen Immobilien, Infrastruktur und Flugzeuge zu investieren.

In den vergangenen 50 Jahren hat sich das Unternehmen zu einem führenden europäischen Investment- und Assetmanager entwickelt. Das verwaltete Investitionsvolumen ist bis heute auf 22,7 Milliarden Euro gewachsen. Rund 82.000 Investoren, darunter institutionelle Anleger wie deutsche und europäische Versorgungswerke, Versicherer und Pensionskassen, Privatinvestoren und Family Offices vertrauen auf die Kompetenz und Erfahrung der rund 340 Mitarbeiter des Unternehmens.

Die Renditeerwartungen unserer Investoren und das Marktumfeld mit dauerhaft niedrigen Zinsen machen Sachwertinvestments der KGAL attraktiver denn je. Durch ihre geringe Korrelation mit anderen Assetklassen sind Sachwerte ein wertvoller Bestandteil der Portfoliodiversifizierung. Zur fortlaufenden Identifizierung, Messung, Steuerung und zum Reporting relevanter Risiken hat die KGAL zudem ein umfangreiches Risikomanagementsystem eingerichtet. Dieses unterstützt die Managementbereiche, z. B. durch regelmäßiges Monitoring der wichtigsten Parameter auf Markt-, Fonds- und Anlagenebene, und gibt Handlungsempfehlungen.

Das Fondsangebot der KGAL Gruppe orientiert sich stets an den aktuellen Anforderungen des Marktes und unserer Anleger. Die enge Verzahnung von regulierter Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Vertriebs- und Servicegesellschaft unter dem Dach der KGAL Holding ist ein Garant für marktgerechte, maßgeschneiderte Fondslösungen. Bei deren Entwicklung spielen auch Zukunftstrends eine wichtige Rolle. Im Zuge der Digitalisierung entwickeln wir innovative Produkte und erschließen neue Vertriebskanäle und Kundengruppen. Unser internationales Geschäft bauen wir mit europäischem Schwerpunkt weiter aus.

Kennzahlen	2
Vorwort	3
KGAL Gruppe	4
Vertrieb und Kapitalverwaltung	5
Töchter und Beteiligungen	6
Stärken	6
Ganzheitliches Fondsmanagement	7
Megatrends im Wachstumsmarkt	7
Assetklassen	8
Referenzen	9
Meilensteine der Unternehmensentwicklung	10



## KGAL GmbH & Co. KG

Die KGAL Gruppe ist ein führender unabhängiger Investment- und Asset-Manager mit einem Investitionsvolumen von 22,7 Milliarden Euro bei 82.000 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.

339 Mitarbeiter tragen dazu bei, unter Berücksichtigung von Risiko- und Risikoaspekten nachhaltig stabile Erträge zu erzielen. (Stand 31.12.2017)

## Das Management der KGAL GmbH & Co. KG



Die Geschäftsführung ist für die strategische Steuerung und Führung der gesamten KGAL Gruppe verantwortlich.



### **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 Schröer 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.

# 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.



**Michael Ebner**

ist Sprecher der Geschäftsführung und ist verantwortlich für die Bereiche Infrastruktur und Personal.



**Jochen Hörger**

ist Mitglied der Geschäftsführung und verantwortet die Bereiche Flugzeuge und Finanzen.



**André Zucker**

ist Mitglied der Geschäftsführung und verantwortet den Bereich Immobilien, IT und Sales.



**Dr. Martin Baranowski**

ist Mitglied der Geschäftsführung und verantwortet das Risikomanagement, Fondscontrolling und Compliance.

## KGAL Capital GmbH & Co. KG



Die KGAL Capital ist ebenfalls eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der KGAL GmbH & Co. KG und übernimmt die Verantwortung für die gesamte Beziehung zu professionellen und semi-professionellen Investoren im In- und Ausland.



**Florian Martin**

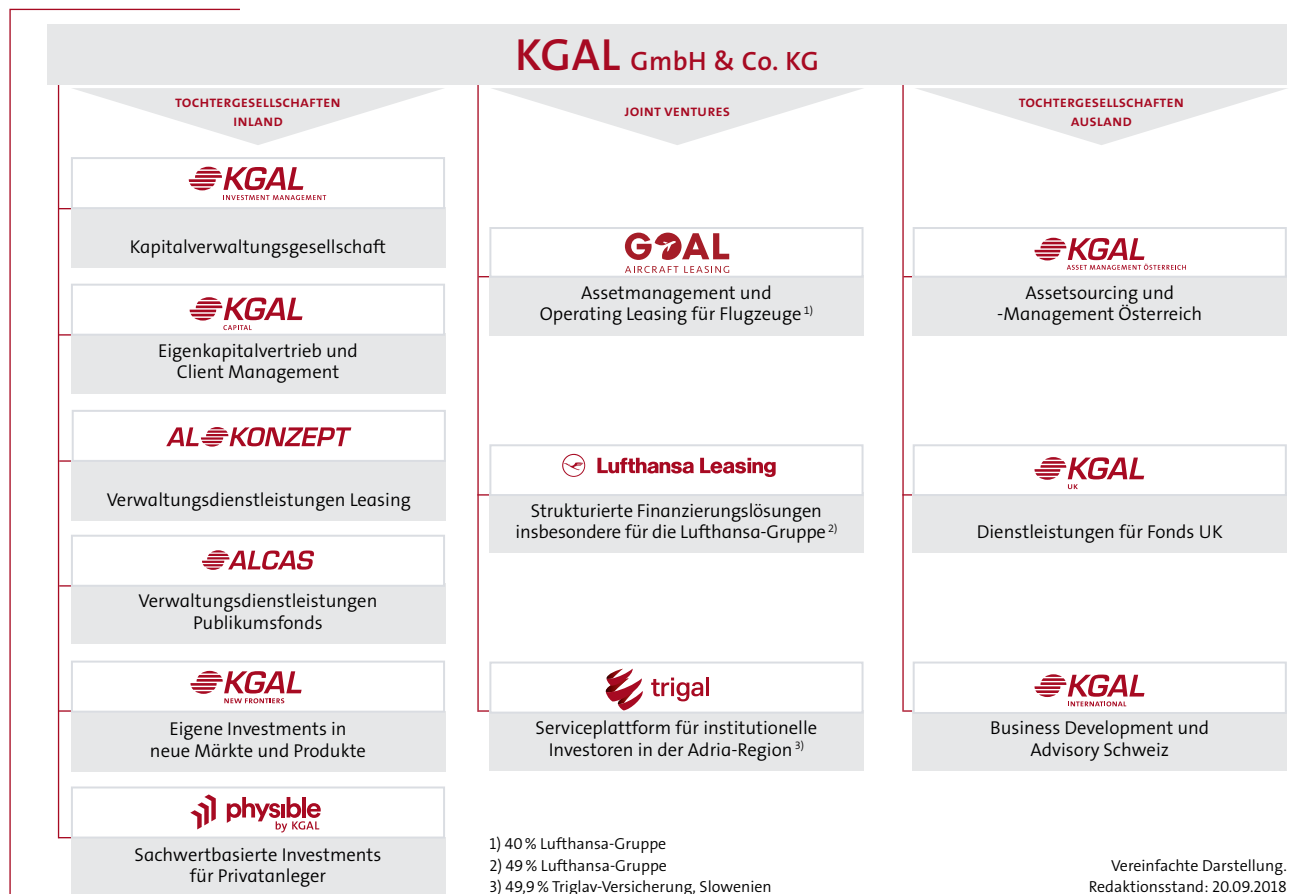
ist Sprecher der Geschäftsführung und verantwortet das Geschäft mit institutionellen Kunden im deutschsprachigen Raum. Er verantwortet auch die Bereiche Finanzen, Compliance, Strategie und Personal.



**Douglas Edwards**

ist als Mitglied der Geschäftsführung verantwortlich für den internationalen Vertrieb an institutionelle Investoren.

# Töchter und Beteiligungen



## 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, Debt, Core, Core+, Value Add und Opportunistisch. Zukunftsorientierte Investmentmärkte werden durch die KGAL als Pionier mit innovativen Investmentlösungen für institutionelle Anleger erschlossen.



### Nachhaltiges Leistungsversprechen

Das Fondsmanagement verfolgt das Ziel einer Performance mit Substanz, d. h. der Erreichung attraktiver nachhaltiger Erträge auch in volatilen Umfeld. Seit 50 Jahren sind wir damit ein attraktiver, 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 Akquisition- und Vermarktungsmöglichkeiten.

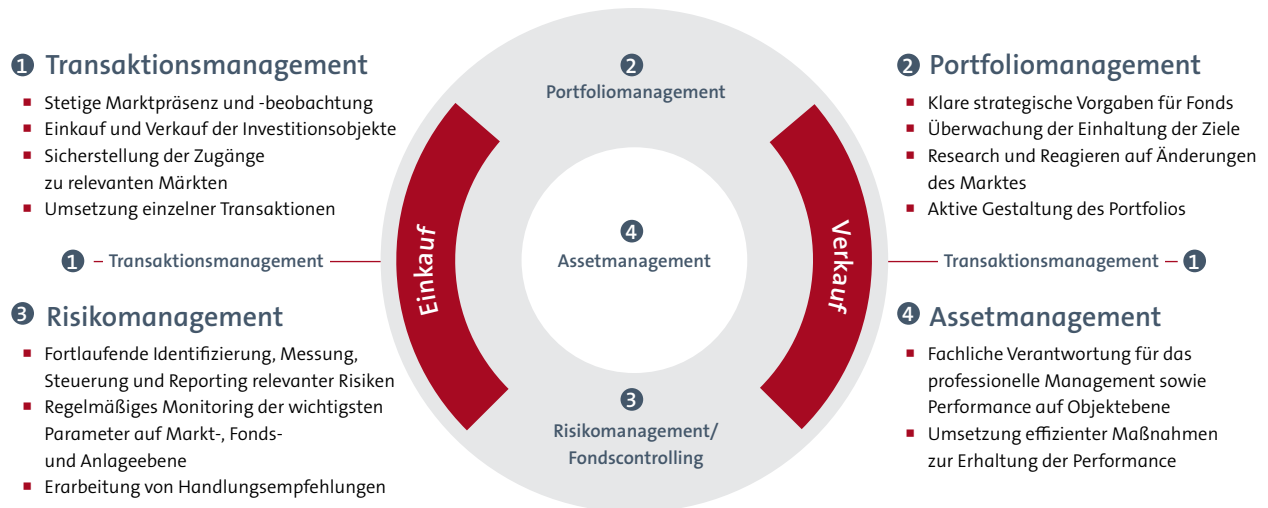


### Umfassendes Nachhaltigkeits-Commitment

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.



# Megatrends im Wachstumsmarkt

Globale und dauerhafte Umwälzungen in Wirtschaft und Gesellschaft.

<b>Demographischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UN-Prognose 2030: Weltweit ca. 390 Millionen Menschen Ü65 zusätzlich</li> <li>▪ Langlebigkeit: Bedarf an privater Altersversorgung steigt</li> </ul>
<b>Umbau der Sozialsysteme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Von umlagefinanzierter zu eigenkapitalfinanzierter Altersvorsorge</li> <li>▪ Mehr Eigenversorgung notwendig</li> <li>▪ Private Sparquoten für Altersvorsorge müssen steigen</li> </ul>
<b>Klimawandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bevölkerung in entwickelten Volkswirtschaften umfassend sensibilisiert</li> <li>▪ KGAL bietet Kapitalanlagen in Erneuerbare Energien an</li> <li>▪ KGAL verfolgt klare Nachhaltigkeitsstrategie (ESG)</li> </ul>
<b>Urbanisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urbanisierungsgrad weltweit 2014: 53%</li> <li>▪ Deutschland: 74%; Frankreich: 85%; Italien: 68 %</li> <li>▪ KGAL first mover bei Markttrends: Lancierung eines Walkabilityfonds</li> </ul>
<b>Digitalisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließung neuer Vertriebskanäle und Kundengruppen</li> <li>▪ Entwicklung neuer kanal- und zielgruppenspezifischer Produkte</li> <li>▪ Etablierung der führenden Online-Plattform in Deutschland für Real Assets</li> </ul>
<b>Niedrigzinsphase</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risikostreuung noch wichtiger</li> <li>▪ Value Add Strategie: Schaffung von Werten entlang der gesamten Wertschöpfungskette</li> </ul>

# Assetklassen



## Immobilien

Das gesteigerte Sicherheitsbedürfnis der Investoren und das günstige Investitionsumfeld sorgen weiterhin für eine starke Nachfrage nach deutschen Immobilien. Die KGAL setzt bei ihren Investitionen vor allem auf ausgewählte europäische Standorte. Im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes verbindet die KGAL Transaktionsmanagement, Portfoliomanagement, Assetmanagement und Risikomanagement.



## Infrastruktur

Der Klimawandel und die weltweite Konzentration auf Nachhaltigkeitsaspekte, z.B. 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

Ein niedriger Ölpreis sowie Effizienzsteigerungs- und Flottenerneuerungsprogramme haben dazu beigetragen, die Gewinnsituation der Luftfahrtunternehmen zu verbessern und die Attraktivität von Aviation Investments zu steigern. Die Aviation Portfolio Funds (APF) der KGAL sind breit diversifizierte Flugzeugfonds, bei denen das technische Assetmanagement von der GOAL German Operation Aircraft Leasing wahrgenommen wird.

## Sachwerte



Immobilien



Infrastruktur



Flugzeuge

Im Markt seit	1968	2003	1979
Anzahl Fonds- und Leasinggesellschaften	165	160	82
Verwaltetes aktives Investitionsvolumen in Mio. EUR	6.856	2.457	2.032
davon Assets under Administration in Mio. EUR	3.053	0	128
davon Assets under Management in Mio. EUR	3.803	2.457	1.904
Neugeschäftsvolumen 2017 in Mio. EUR	731	154	372
Kennzahlen	1.318.139 m <sup>2</sup> Assets under Management	67 Photovoltaikanlagen in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, England	> 800 Transaktionen
	97,9 % Vermietungsstand	52 Windparks in Deutschland, Frankreich, Finnland, Schweden 4 Wasserkraft-Anlagen in Norwegen und Italien 1.070 MW Gesamtleistung	2 Joint Ventures mit der Deutsche Lufthansa AG
			Stand 31.12.2017



## Referenzen aus unseren Fonds



### Poßmoorweg, Hamburg

Das repräsentative sechsgeschossige Gebäude liegt zwischen Alster und Innenstadt im Hamburger Stadtteil Winterhude. Insgesamt stehen rund 25.790 m<sup>2</sup> Mietfläche und 308 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

**D**ieser Bürostandort hat hohes Zukunftspotenzial: moderne Architektur in einer attraktiven Umgebung, in der Arbeiten und Leben optimal ineinander greifen.“



### Airbus A320-200/ Frontier Airlines

Zwei neue Flugzeuge des Typs Airbus A320-200 wurden zwischen Juni und August 2016 vom Hersteller ausgeliefert. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 77 Mio. EUR. Die Leasingverträge mit Frontier Airlines haben eine Laufzeit von acht Jahren ab Auslieferung.

**E**s freut uns, mit dieser Transaktion einen weiteren soliden Baustein zum ausgewogenen Flugzeugportfolio des APF 1 hinzuzufügen.“

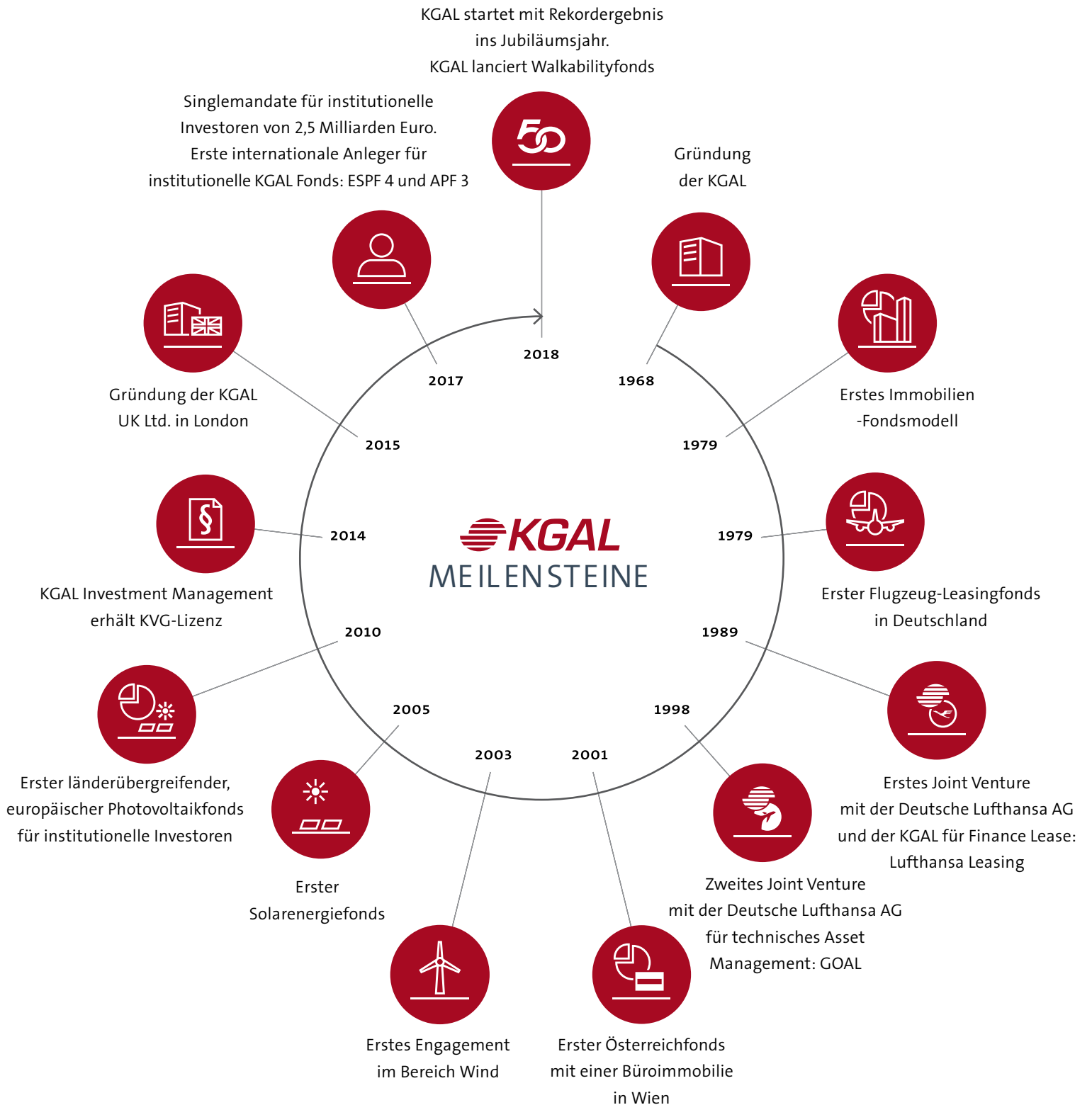


### Windpark Gunillaberg

Die Transaktion umfasst sieben Windkraftanlagen des Typs Vestas V100 mit einer installierten Leistung von jeweils 2,2 MW auf einer Nabenhöhe von 95 Metern. Die Anlage wurde im August 2017 fertiggestellt.

**D**ie Gesamtleistung der KGAL im Bereich Wind umfasst mit dem Kauf der beiden Windparks nun rund 630 MW.“

# 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 wieder. 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)