

JAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2023

INHALTSVERZEICHNIS

7	Vorwort des Asset-Managers
9	Kennzahlen im Überblick
9	• Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2023
9	• Veränderungen im Berichtszeitraum
10	Tätigkeitsbericht
10	• Anlageziele und Anlagepolitik
10	• Wirtschaftsbericht
12	• Anlagegeschäfte
12	• Wertentwicklung
14	• Hauptanlagerisiken
16	• Portfoliostruktur
16	- Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
16	- Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)
16	- Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)
16	- Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)
17	- Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)
17	- Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen
18	• Währungspositionen
18	• Risikoprofil
18	• Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum
19	Entwicklung des Fonds – vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre
19	Renditen des Fonds – vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre
20	Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2023
22	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil I: Immobilienverzeichnis
22	• Direkt gehaltene Immobilien
23	• Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien
24	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil I: Gesellschaftsübersicht

25	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2023
25	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil II: Liquiditätsübersicht • Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil II: Liquiditätsübersicht
26	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen • Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
28	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023 • Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023
30	Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2023
31	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023 • Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023
32	Anhang
32	• Angaben nach Derivateverordnung
32	• Anteilwert und Anteilumlauf
32	• Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände
33	• Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote
33	• Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen
34	• Angaben zur Mitarbeitervergütung
35	• ESG-Angaben im Jahresbericht für Artikel-8-Fonds
43	• Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

43	• Zusätzliche Information
43	• Angaben zum Risikomanagementsystem
43	• Angaben zum Leverage-Umfang
44	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
46	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern
46	• Renditekennzahlen
46	• Kapitalinformationen
47	• Informationen zu Wertänderungen
47	• Vermietungsinformationen
47	- Mieten nach Nutzungsart
49	- Leerstandinformationen nach Nutzungsarten
49	• Restlaufzeit der Mietverträge
50	Steuerrechnung
50	• Steuerliche Hinweise
57	Gremien



VORWORT DES ASSET-MANAGERS

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

sein fünftes Geschäftsjahr hat der KGAL immoSUBSTANZ am 31. Oktober 2023 mit einer Rendite von 3,5 % (BVI-Methode) abgeschlossen. Damit lag der offene Immobilienfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr am oberen Ende des angestrebten Zielkorridors von 3,2 bis 3,5 % pro Jahr. Das ist abermals ein überzeugendes Ergebnis in Anbetracht eines für die Immobilien- und Fondsbranche herausfordernden Marktumfelds, das geprägt ist von hoher Inflation, stark gestiegenen Zinsen, geopolitischen Konflikten und konjunktureller Unsicherheit. Seit Fondsaufgabe beläuft sich die kumulierte Wertentwicklung für die Anleger auf mehr als 19 %. Das wird offenbar positiv wahrgenommen: Mit rund vier Millionen Euro waren die Nettomittelzuflüsse weiterhin klar positiv. Für dieses Vertrauen bedanken wir uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern.

Konjunktur- und Inflationssorgen mit defensiver Ausrichtung begegnet

Der KGAL immoSUBSTANZ verfolgt seit seiner Auflage eine defensive Anlagestrategie und behält diese auch im veränderten Marktumfeld bei. Immobilien sind grundsätzlich eine Anlageklasse, die sich in Zeiten hoher Inflation und unsicherer Konjunkturerwicklung verhältnismäßig stabil zeigt und einen inflationsbereinigten Werterhalt ermöglichen kann. So stieg die Bewertung des Immobilienvermögens im Fonds trotz des zinsbedingten Abwertungsdrucks am Immobilienmarkt um 1,4 Millionen auf 67,3 Millionen Euro. Nahezu alle Mietverträge sind inflationsindexiert.

Resilientes Immobilienportfolio und bestätigtes Rating

Der Fokus des unveränderten Immobilienportfolios des KGAL immoSUBSTANZ liegt auf den Nutzungsarten Büro sowie Grund- und Nahversorgung in Deutschland und Österreich, wobei auch kleinere, aber prosperierende Städte bevorzugt werden. Die Vermietungsquote liegt bei 99,5 %, was faktisch Vollvermietung bedeutet. Mit diesem Schwerpunkt sollte der KGAL immoSUBSTANZ auch die anhaltende Phase mit überdurchschnittlicher Inflation bei gleichzeitig schwacher Konjunktur erfolgreich meistern. In einer Studie vom Juni 2023 hebt die Ratingagentur Scope die sehr fungiblen Objektgrößen und das sehr geringe Risiko aus Single-Tenant-Mietverträgen positiv hervor. Ihr „A“-Rating für den KGAL immoSUBSTANZ hat Scope bekräftigt und ihm abermals die „Höchstnote“ für Lagequalität und Vermietungsquote verliehen.

Starke Immobilienexpertise der KGAL-Gruppe im Rücken

Nach wie vor besteht eine Herausforderung für alle Marktteilnehmer aktuell darin, attraktive Objekte zu marktgerechten Preisen zu finden und Transaktionen umzusetzen. Mit der KGAL-Gruppe

mit ihrer starken Immobilienexpertise und mehr als acht Milliarden Euro betreutem Investitionsvermögen im Rücken ist der KGAL immoSUBSTANZ in einer vergleichsweise komfortablen Position, die dem Fonds Zugang zu einer attraktiven Objektpipeline verschafft. Bei unseren hohen Qualitätsanforderungen wollen und werden wir keine Abstriche machen. Angesichts der Marktlage sowie der durchwachsenen Aussichten für die Fondsbranche haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr darauf verzichtet, neue Objekte zuzukaufen, um keine überhöhten Preise bezahlen zu müssen und die Liquidität zu schonen.

Kurshalten bei der Nachhaltigkeitsstrategie

Vor dem Hintergrund der hohen und weiter steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien von Fondsinvestments war die Einstufung des KGAL immoSUBSTANZ als Artikel-8-Fonds nach EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) im September vergangenen Jahres ein wichtiger Meilenstein. Das bedeutet in der Praxis: Das Portfolio des KGAL immoSUBSTANZ leistet einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch einen Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung. Damit ist der Fonds auch geeignet für Privatanleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne der MiFID-II-Regeln.

Zuversichtlicher Ausblick

Wir erwarten auch für das neue Geschäftsjahr ein weiterhin sehr herausforderndes Marktumfeld und werden deshalb nach wie vor mit Vorsicht und Zurückhaltung agieren. Trotz unserer defensiven Anlagepolitik schließen wir Zukäufe bei günstigen Gelegenheiten natürlich nicht aus, werden aber auch unsere Liquidität im Blick behalten. Wir streben im Geschäftsjahr 2023/24 eine Zielrendite von ca. 3,0 % (BVI-Methode) an und denken damit unsere starke Position am Markt der offenen Immobilienfonds weiter verteidigen zu können.

Mit dem Jahresbericht geben wir Ihnen wie in jedem Jahr einen detaillierten Überblick über die Entwicklung des KGAL immoSUBSTANZ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

KGAL Investment Management GmbH



KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	zum Stichtag 31. Oktober 2023
Fondsvermögen (netto)	73.080.656,19 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	67.320.000,00 €
- davon direkt gehalten	23.140.000,00 €
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	44.180.000,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	1
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	99,5 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,8 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum	
An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	4.021.723,85 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	18.01.2023
Endausschüttung je Anteil	0,90 €
BVI-Rendite	3,5 %
Rücknahmepreis	55,83 €
Ausgabepreis	58,62 €

TÄTIGKEITSBERICHT

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

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

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

Der Länderfokus im Zielfortfolio liegt auf ausgewählten Immobilienstandorten in Deutschland und weiteren Ländern des europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen. In die Auswahl kommen Neubau- und Bestandsobjekte mit

einer Objektgröße von ca. 10 bis 50 Mio. Euro – sowohl Core-Objekte in guter Lage als auch zur Beimischung Value-Add-Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.

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

Der Fonds gilt als sogenannter Artikel-8-Plus-Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung.

Starke Partner für Ihr Investment

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Infolge des Ukraine-Kriegs sind die Verbraucherpreise insbesondere in Europa stark angestiegen, weil sowohl die Energiepreise als auch die Lebensmittelpreise auf die Verknappung von Ressourcen reagiert haben. Auf der einen Seite führte die Reduzierung russischer Erdgasimporte zu einer Verknappung der Ressourcen und Teuerung der Energiepreise. Auf der anderen Seite wurden wichtige Getreideexporte aus der Ukraine blockiert, sodass weltweit eine Verknappung spürbar wurde.

Die Verbraucherpreisinflation erreichte 2022 8,4 % in der Eurozone¹ und 6,9 % in Deutschland.² Seither lässt sich eine Entspannung der Energie- und Lebensmittelpreise ablesen, aber die Kerninflation bleibt weiterhin höher als erwartet. Zum Stichtag 30. September 2023 veröffentlichte die Europäische Zentralbank (EZB) eine Inflationsrate von 4,3 % sowohl in der Eurozone als auch in Deutschland.³ Vor dem Hintergrund hat die EZB am 26. Oktober beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte bei 4,5 % zu belassen.⁴

Der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts ist im Oktober 2023 wieder leicht angestiegen, nachdem in den beiden Vormonaten eine Verschlechterung beobachtet wurde.⁵ Besonders hervorzuheben ist dabei die Verbesserung der Lage im Dienstleistungssektor und im verarbeitenden Gewerbe. Der Ausblick im Handel bleibt weiterhin getrübt, weil Haushalte ihren Konsum in Anbetracht der höheren Verbraucherpreise einschränken.⁶

Während die Eurozone per Q3/2023 noch um 0,1 % an Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresvergleich zulegte, wurde für Deutschland ein Rückgang des BIP um 0,4 % gemessen.⁷ Im gleichen Zeitraum konnte in Spanien mit 1,8 % und Frankreich mit 0,6 % weiterhin Wachstum gemessen werden.⁸ Andere Märkte zeigten ein ganz anderes Bild mit -4,7 % BIP-Rückgang in Irland und -1,2 % in Österreich.⁹ Die Zahlen verdeutlichen, wie wenig homogen sich die Wirtschaftsaussichten in der Eurozone entwickeln und wie unterschiedlich sich eine einheitliche Zinspolitik auf die unterschiedlichen Mitgliedstaaten auswirkt.

¹ Oxford Economics, Country Economic Forecast Eurozone, 08.11.2023

² Oxford Economics, Country Economic Forecast Germany, 08.11.2023

³ ECB Inflation Dashboard, 11.11.2023

⁴ ECB, Monetary Policy Decision, 26.10.2023

⁵ Ifo Institut, Geschäftsklimaindex, Oktober 2023

⁶ Ifo Institut, Geschäftsklimaindex, Oktober 2023

⁷ ECB Statistics, Q3 2023 GDP Growth

⁸ ECB Statistics, Q3 2023 GDP Growth

Prognose

Bis Jahresende 2023 wird für die Eurozone mit einer leichten Erholung der Wirtschaft gerechnet, sodass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 voraussichtlich 0,5 % Wachstum erzielen wird.¹⁰ In Deutschland wird inzwischen mit rund -0,2 % Rückgang des Bruttoinlandsprodukts gerechnet.¹¹

Es wird erwartet, dass sich die Verbraucherpreisinflation im Laufe des Jahres 2023 weiter entspannt, aber noch deutlich über der Zielmarke der Zentralbank von 2 % verharret. So wird in der Eurozone mit einem Rückgang der Inflation von 8,4 % im Jahr 2022 auf 5,5 % im Jahr 2023 gerechnet.¹² In Deutschland rechnet man mit einem Rückgang der Teuerungsrate von 6,9 % im Jahr 2022 auf 6,0 % bis Ende 2023.¹³

Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.

	2022	2023(F)	2024(F)
Euroraum	3,4	0,5	0,6
Deutschland	1,9	-0,2	0,1
Frankreich	2,5	0,9	0,6
Irland	9,5	-2,1	2,6
Italien	3,9	0,7	0,6
Niederlande	4,4	0,4	0,9
Österreich	4,8	-0,5	0,3
Polen	5,6	0,3	2,6
Spanien	5,8	2,4	1,3
Großbritannien	4,4	0,6	0,4
USA	1,9	2,4	1,0

Quelle: Oxford Economics, 9. November 2023. Keine Garantie für Prognosen.

Immobilienmarkt

Das Investitionsvolumen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt sank in den ersten drei Quartalen 2023 im Vergleich zu den Vorjahren auf 96 Mrd. Euro bzw. um 57 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.¹⁴ Die Investitionen in europäische Wohnimmobilien sanken um 62 % auf 18,8 Mrd. Euro.¹⁵ Marktteilnehmer erwarten eine Renditekorrektur, um das neue Finanzierungsumfeld zu berücksichtigen. In Anbetracht des verhaltenen Transaktionsgeschehens lässt sich im aktuellen Marktumfeld noch kein Rückgang des Preisniveaus oder Anstieg der Rendite für Gewerbeimmobilien feststellen, wenngleich die gestiegenen Fremdkapitalkosten und höheren Staatsanleihen-Renditen eine Auswirkung auf Immobilienkapitalwerte erwarten lassen.

An den Wohnimmobilienmärkten lässt sich ein gemischtes Bild beobachten. Einerseits ist die Nachfrage nach Wohneigentum und Wohnen als Kapitalanlage gesunken, weil die höheren Finanzierungskosten auf die Preise drücken. Andererseits ist in vielen Metropolen weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen bei gleichzeitig rückläufigen Fertigstellungen.

In den acht größten Wohnimmobilienmetropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, und Stuttgart sind die Angebotsmieten im Jahresvergleich um 6,7 % gestiegen, was

eine stärkere Wachstumsrate als im Vorjahr mit 3,7 % Mietpreiswachstum bedeutet. Zeitgleich sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 7 % gesunken, um die neuen Finanzierungskosten und höheren Baukosten mit einzupreisen. Immer weniger Haushalte können sich Wohneigentum leisten, sodass die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt weiter steigt.¹⁶

Büroimmobilien unterliegen in allen europäischen Metropolen veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf das Nutzerverhalten. Der Einsatz von hybriden Arbeitsmodellen bedeutet einerseits, dass ein Teil der Belegschaft im Homeoffice tätig ist, und andererseits, dass in den Büroetagen mehr Besprechungsmöglichkeiten für Teamarbeit benötigt werden, um Kollaboration zu fördern. Zudem haben Nutzer höhere Erwartungen an ESG und die Energieeffizienz von Gebäuden. So ergibt sich ein sehr gemischtes Bild an den europäischen BBürovermietungsmärkten. Während die Flächenumsätze sinken und die Leerstandsquoten ansteigen, lässt sich europaweit immer noch Mietpreiswachstum feststellen.¹⁷ Dieser Trend erklärt sich durch die Präferenz für erstklassige Flächen, die die neuen Nutzeranforderungen erfüllen und dementsprechend höhere Mieten erzielen als ältere Flächen.

Im Einzelhandel werden zwar nominal Rekordumsätze generiert, aber nach Inflationsbereinigung sind die Handelsumsätze rückläufig. Auch die Pro-Kopf-Einkommen sind nominal gestiegen, aber nach Inflationsbereinigung gesunken, sodass mehr Verbraucher ihren Konsum auf

⁹ ECB Statistics, Q3 2023 GDP Growth

¹⁰ Oxford Economics, Country Economic Forecast Eurozone, 08.11.2023

¹¹ Oxford Economics, Country Economic Forecast Germany, 08.11.2023

¹² Oxford Economics, Country Economic Forecast Eurozone, 08.11.2023

¹³ Oxford Economics, Country Economic Forecast Germany, 08.11.2023

¹⁴ RCA / MSCI Trends and Trades Europe, 11.10.2023

¹⁵ RCA / MSCI Trends and Trades Europe Residential 11.10.2023

¹⁶ JLL Wohnungsmarktüberblick H1 2023

¹⁷ PMA European Office Quarterly Data Commentary, Oktober 2023

preisgünstige Produkte verschieben. Davon profitieren insbesondere Lebensmitteldiscounter, die mehr Nachfrage erfahren.¹⁸

An den Immobilienmärkten ist in allen europäischen Zielmärkten sowie über alle Nutzungsarten hinweg mit einer Renditekorrektur zu rechnen. Je nach Markt und Nutzungsart wird diese Renditekorrektur

unterschiedlich ausfallen und an den meisten Standorten durch weiteres Mietpreiswachstum teilweise ausgeglichen. Nichtsdestotrotz muss in allen Märkten mit einer Wertkorrektur gerechnet werden. Auch wenn sich die Vermietungssituation vielerorts sogar verbessert, wird sich der Renditeanstieg mittelfristig in den Marktwerten der Objekte niederschlagen.

ANLAGEGESCHÄFTE

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobiliengesellschaften getätigt.

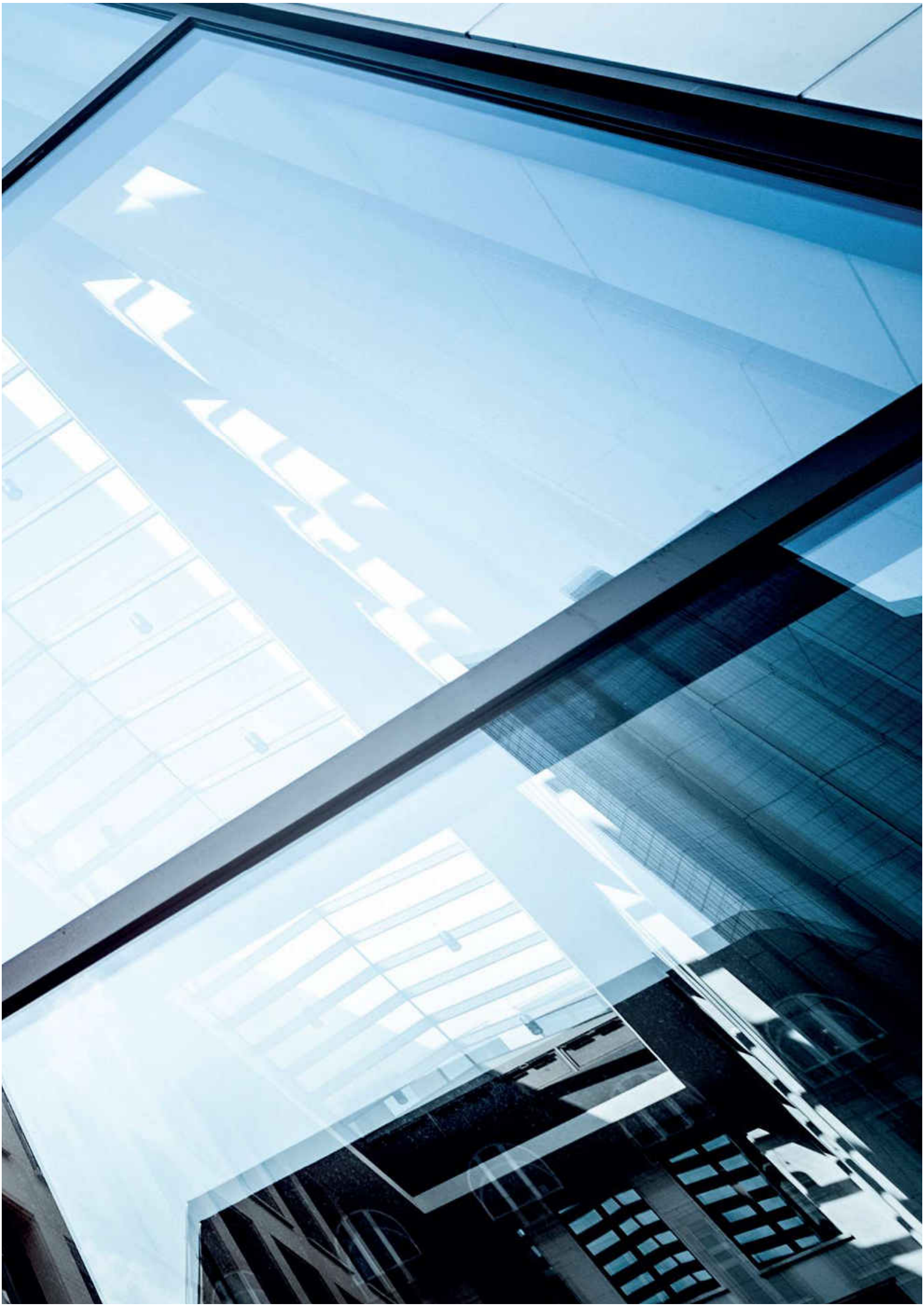
WERTENTWICKLUNG

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 73.080.656,19 EUR (i. Vj. 67.794.734,86 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.308.881 Stück (i. Vj. 1.235.886 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 55,83 EUR ist im Vergleich zum Vor-

jahr (54,85 EUR) um 0,98 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,5 % (i. Vj. 3,6 %) erzielt.

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

¹⁸ Hahn Retail Report 2023_2024



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. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

Im Einklang mit der KaMaRisk werden die Risiken für folgende Bereiche betrachtet: Markt, Adressenausfall bzw. Kontrahenten, Liquidität und operationell. Ergänzend werden grundsätzlich Kredit- und Nachhaltigkeitsrisiken ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als hoch eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen vier Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Dies betrifft die Anlagegrenzen Bankguthaben je Kreditinstitut (§206 (4) KAGB), Kombination aus Bankguthaben, Wertpapiere und sonstigen Geschäften bei derselben Einrichtung (§206 (5) KAGB), Kreditaufnahme (§254 (1) KAGB) und Belastung von Vermögensgegenständen (§260 (3) Nr. 3 KAGB). Ein Warnbereich wird ausgewiesen, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden die Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen und Liquidität in extremen Situationen betrachtet. Zum Abschlussstichtag wird ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds ermittelt.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Markt-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie oder dem Markt. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Orte, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen im Bereich Nutzungsarten als strategiekonform angesehen wird.

Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden mit dem Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet. Weiterhin wird das Vorhandensein von Kontrahenten-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag wird das Klumpenrisiko aus der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kredit-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen als hoch eingestuft.

Nachhaltigkeitsrisiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.

Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen Art. 8 Fonds. Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Anhang "ESG Angaben im Jahresbericht für Art. 8 Fonds" verwiesen.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von steigenden Zinsen, hoher Inflation in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken. Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

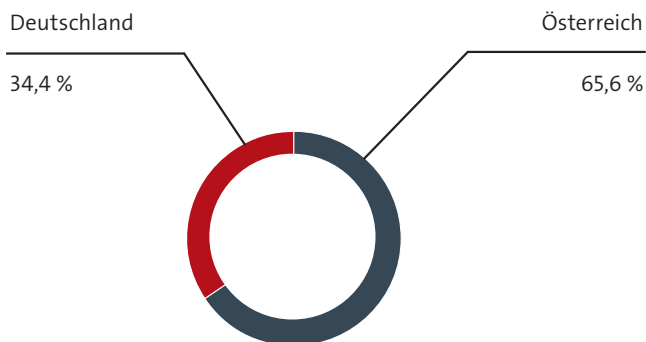
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

PORTFOLIOSTRUKTUR

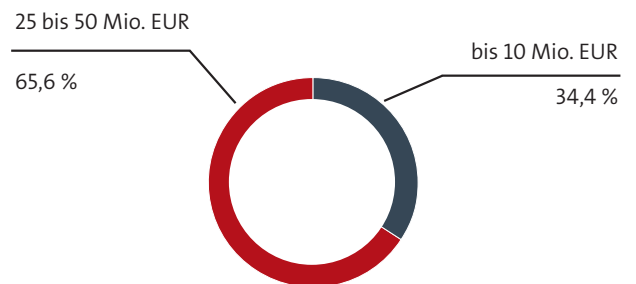
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio vier Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)

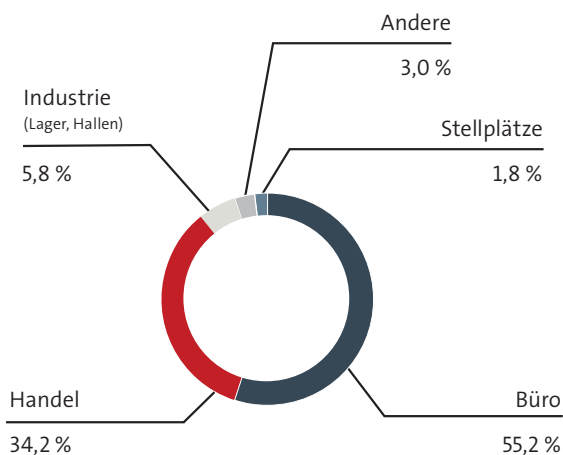
LÄNDERALLOKATION



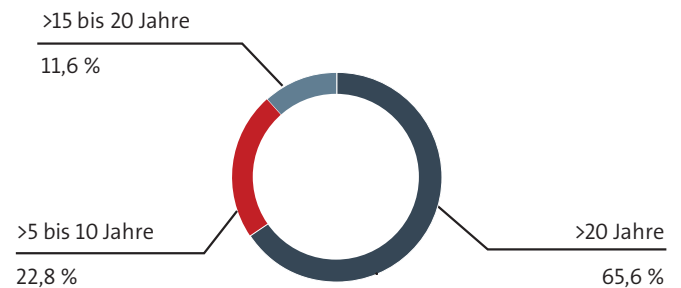
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH GRÖSSENKLASSEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



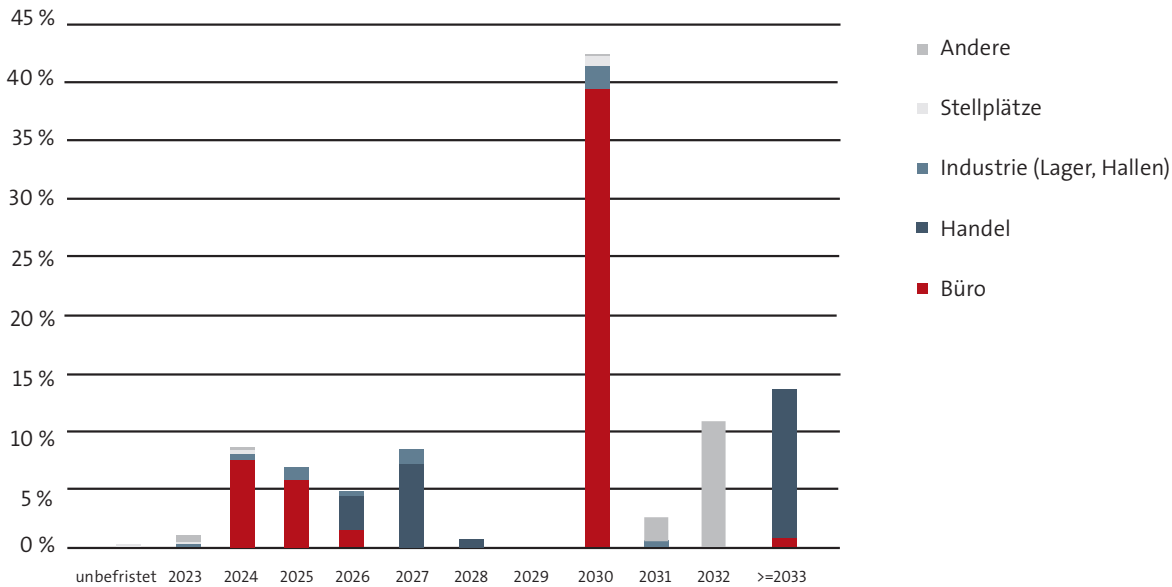
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH NUTZUNGSARTEN (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	7.254.000,00 €	10,8
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 €	18,0
Gesamt	19.404.000,00 €	28,8

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (7,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 7,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sonder-

vermögen gehörenden Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 12,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobiliengesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 12,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	22,6 %	0 %	14,8 %	0 %	0 %	37,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0 %	62,6 %	0 %	0 %	62,6 %
Gesamt	22,6 %	0 %	77,4 %	0 %	0 %	100 %

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

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

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

RISIKOPROFIL

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN

ENTWICKLUNG DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN 3 GESCHÄFTSJAHRE

	Gj.-Ende 31.10.2020 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2021 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2022 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2023 Mio. EUR
Immobilien	14,7	14,7	23,8	23,1
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	17,1	30,5	31,7	33,1
Liquiditätsanlagen	2,0	13,2	17,6	21,4
Sonstige Vermögensgegenstände	1,9	2,1	3,8	3,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-4,8	-4,8	-9,1	-8,4
Fondsvermögen	30,9	55,7	67,8	73,1
Anteilumlauf (Stück)	585.802	1.035.040	1.235.886	1.308.881
Anteilwert (EUR)	52,73	53,84	54,85	55,83
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,92	0,90	0,90	0,90
Tag der Ausschüttung	15.01.2021	14.01.2022	18.01.2023	15.01.2024

RENDITEN DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN 3 GESCHÄFTSJAHRE

	Gj.-Ende 31.10.2020	Gj.-Ende 31.10.2021	Gj.-Ende 31.10.2022	Gj.-Ende 31.10.2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0 %	4,9 %	5,0 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,6 %
Nettoertrag	4,6 %	4,4 %	4,6 %	4,4 %
Wertänderungen	-0,2 %	-0,1 %	0,6 %	0,3 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3 %	4,3 %	5,2 %	4,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,8 %	5,7 %	6,8 %	6,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,8 %	5,7 %	6,8 %	6,1 %
II. Liquidität	-0,5 %	-0,4 %	-0,4 %	2,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten	4,9 %	4,6 %	5,1 %	4,8 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,7 %	3,9 %	3,6 %	3,5 %

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
I. Immobilien				
Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	23.140.000,00		
Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		23.140.000,00	31,66
II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	33.058.489,73		
Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		33.058.489,73	45,24
III. Liquiditätsanlagen				
Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	21.434.636,39		
Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme			21.434.636,39	29,33
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	402.032,82		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	1.713.919,35		
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	1.502.676,50		
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	211.242,85		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.777.984,91		
Zwischensumme			3.893.937,08	5,33
Summe Vermögensgegenstände			81.527.063,20	111,56

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
B. SCHULDEN				
I. Verbindlichkeiten aus				
Kredit		-7.254.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Grundstücksbewirtschaftung		-411.122,53		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
anderen Gründen		-73.697,33		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			-7.738.819,86	-10,59
II. Rückstellungen			-707.587,15	-0,97
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Summe Schulden			-8.446.407,01	-11,56
C. FONDSVERMÖGEN			73.080.656,19	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)			1.308.881	
Anteilwert (EUR)			55,83	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2023

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Direkt gehaltene Immobilien	DE 21244	DE 72555	DE 72827
Lage des Grundstücks ¹⁾	Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20	Metzingen, Nürtinger Straße 63	Wannweil, An der Spinnerei 2
Währung	EUR	EUR	EUR
Art des Grundstücks ²⁾	G	G	G
Art der Nutzung ³⁾	Ha	Ha	Ha
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-	-
Erwerbsdatum	31.12.21	12.03.19	12.03.19
Bau-/Umbaujahr	1973	1918/2012	2017
Grundstücksgröße in m ²	2.996	7.695	8.189
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	3.614/0	2.940/125	1.955/0
Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	B/BM/G/K/LA/R	B/G/R/RO	B/R/RO
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,9	16,0	8,4
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	3,7	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts ⁵⁾	36,8	28,2	29,1
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	7.640/8.000 (7.820)	8.630/8.400 (8.515)	6.910/6.700 (6.805)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	440	258	376
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	424/421 (423)	441/459 (450)	346/369 (357)
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	34/34 (34)	30/30 (30)	34/34 (34)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	998/10,4	713/9,0	592/9,0
- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	565/433	479/234	399/194
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	100	71	59
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	807	380	316
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	97	64	64
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾			23.140.000,00

Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien		AT 1030
Lage des Grundstücks ¹⁾	Wien, Hainburger Straße 33/Apostelgasse 9, 11	
Beteiligungsquote	100,00 %	
mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	ja	
Währung	EUR	
Art des Grundstücks ²⁾	G	
Art der Nutzung ³⁾	B	
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Bau-/Umbaujahr	1933/1999	
Grundstücksgröße in m ²	5.029	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	15.276/0	
Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	BM/DO/FW/K/L/LA/SZ	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,3	
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ⁵⁾	27,5	
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	43.360/45.000 (44.180)	
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	2.182	
Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	2.008/2.182 (2.095)	
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	36/37(36,5)	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	321/0,8	
- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	0/321	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	32	
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	192	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	71	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾	44.180.000,00	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾	44.180.000,00	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2023

TEIL I: GESELLSCHAFTSÜBERSICHT

		AT 1030
Lage des Grundstücks ¹⁾	Wien, Hainburger Straße 33/Apostelgasse 9, 11	
Firma, Rechtsform	PHEKDA GmbH & Co KG	
Sitz der Gesellschaft	Wien, Österreich	
Beteiligungsquote	100,00 %	
Währung	EUR	
Erwerbsdatum	31.10.19	
Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	33.058	
Gesellschaftskapital in TEUR ⁹⁾	28.288	
Gesellschafterdarlehen in TEUR	-	
- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	-	
- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	-	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	343/1,0	
- davon Gebühren und Steuern/	26/	
- davon sonstige Kosten in TEUR	318	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	36	
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	211	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	71	
Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt ¹⁰⁾	33.058.489,73	

¹⁾ AT = Österreich; DE = Deutschland

²⁾ G = Geschäftsgrundstück

³⁾ B = Büro; Ha = Handel

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

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

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

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

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

⁹⁾ Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP.

¹⁰⁾ Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Vermögensübersicht.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2023

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2023

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2023)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				21.434.636,39	29,33
II. Investmentanteile				0,00	0,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2023 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 21,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 13,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2023

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		402.032,82	0,55
davon Betriebskostenvorlagen		149.841,17		
davon Mietforderungen		59.576,59		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	0,00	0,00
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00		1.713.919,35	2,35
bei Immobilien		1.502.676,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	211.242,85		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00		1.777.984,91	2,43
davon Forderungen aus Anteilsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
Kredit			-7.254.000,00	-9,93
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-411.122,53	-0,56
anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00		-73.697,33	-0,10
davon Verbindlichkeiten aus Anteilsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	0,00		-707.587,15	-0,97
Fondsvermögen			73.080.656,19	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2023, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (0,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen Hausverwalter (0,2 Mio. EUR), Mietforderungen (0,1 Mio. EUR) sowie verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (1,7 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,9 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (1,8 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen gegen die Immobiliengesellschaft (1,6 Mio. EUR) sowie Forderungen an das Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Die „Rückstellungen“ (0,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovisionen (0,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,1 Mio. EUR), Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2022 BIS 31. OKTOBER 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			545.893,34	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
Sonstige Erträge			33.656,74	
Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		1.148.904,96	
Erträge aus Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		1.600.000,00	
Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				3.328.455,04
II. Aufwendungen				
Bewirtschaftungskosten			-367.259,24	
• davon Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-86.205,71		
• davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-268.007,63		
• davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-900,00		
• davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-12.145,90		
Erbbauszinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-200.383,99	
Verwaltungsvergütung			-438.552,36	
Verwahrstellenvergütung			-31.501,71	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-27.038,05	
Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		-53.423,08	-315.223,50	
Summe der Aufwendungen				-1.379.958,85

	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.948.496,19
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
davon aus Finanzinstrumenten				
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zwischensumme				0,00
Realisierte Verluste				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				144.050,22
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.092.546,41
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		1.672.263,94		
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-955.795,10		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				716.468,84
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.809.015,25

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2022 BIS 31. OKTOBER 2023

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

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

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

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,1 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (0,3 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen

auf Metzingen, Nürtinger Straße 63 (0,1 Mio. EUR), sowie Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20 (0,2 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,3 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (0,2 Mio. EUR) sowie Gutachterkosten (0,1 Mio. EUR).

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

VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. OKTOBER 2023

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	4.444.398,73	3,40
Vortrag aus dem Vorjahr	2.351.852,32	1,80
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.092.546,41	1,60
Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.266.405,83	2,50
Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	3.266.405,83	2,50
III. Gesamtausschüttung	1.177.992,90	0,90
Zwischenausschüttung	0,00	0,00
Endausschüttung	1.177.992,90	0,90

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.308.881 Stück.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

VOM 1. NOVEMBER 2022 BIS 31. OKTOBER 2023

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		67.794.734,86
Ausschüttung für das Vorjahr		-1.134.769,50
• Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.112.297,40	
• Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-22.472,10	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenausschüttungen		0,00
Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		4.021.723,85
• Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	4.103.025,05	
• Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-81.301,20	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-144.050,22
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-265.998,05
davon bei Immobilien	-230.295,03	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-35.703,02	
Ergebnis des Geschäftsjahres		2.809.015,25
davon nicht realisierte Gewinne	1.672.263,94	
davon nicht realisierte Verluste	-955.795,10	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		73.080.656,19

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2022 BIS 31. OKTOBER 2023

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

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

AUFSTELLUNG DER WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS ABGESCHLOSSENEN GESCHÄFTE, SOWEIT DIESE NICHT MEHR GEGENSTAND DER VERMÖGENSAUFSTELLUNG SIND

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

ANHANG

ANGABEN NACH DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure per Stichtag 31.10.2023 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für

das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwert	55,83 €
Umlaufende Anteile	1.308.881 Stück

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobiliengesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als drei 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. Immobiliengesellschaften 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. Besonderen, 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 Immobiliengesellschaften 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 Rückzahlungsbetrags gebildet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent	1,45
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	248.140,09
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	-363,07

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

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

Die KVG gewährt über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 248.140,09 EUR hinaus keine weiteren sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurde kein Rücknahmeabschlag im Rahmen der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

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

Die Transaktionskosten beinhalten Anpassungen der im Vorjahr ausgewiesenen Transaktionskosten.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Erträge insgesamt	33.656,74 EUR
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33.300,00 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	315.223,50 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	248.140,09 EUR

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	24.659.813,58 €
davon feste Vergütung	21.974.420,52 €
davon variable Vergütung	2.685.393,06 €
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	358
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.144.244,78 €
davon Führungskräfte	1.144.244,78 €
davon andere Risktaker	0,00 €

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022.

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

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

ESG Angaben im Jahresbericht für Art. 8 Fonds

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels erheblich beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

KGAL immoSUBSTANZ

Unternehmenskennung (LEI-Code):

5299006YBNMGBOC5TB73

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja	☒ ☐ ☒ Nein
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _____ % ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _____ %	☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 100 % an nachhaltigen Investitionen ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel ☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

Die Ausführungen dieses Absatzes gelten ab dem Zeitpunkt zu dem der vorliegende Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 17.03.2022.

Für Immobilien, die vor dem 17.03.2022 erworben wurden, beginnt die vierjährige Anlaufzeit am 17.03.2022.

Die Grenze wird auf Portfolioebene zu 100 % erfüllt.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die in die vorgenannten 65 %-Grenze einbezogenen direkt oder indirekt über Immobilien Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden die Voraussetzungen für ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung erfüllen. Unter nachhaltigen Investitionen sind dabei wirtschaftliche Tätigkeiten zu verstehen, die zur Erreichung eines Umweltziels beitragen, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren bei der Nutzung von Energie oder erneuerbarer Energien, wobei Voraussetzung ist, dass kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt wird. Nach Ansicht der Gesellschaft handelt es sich bei dem Umweltziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 um ein Umweltziel im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung sowie um ein ökologisches Merkmal.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und im Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“)).

Informationen zu den Indikatoren für nachteilige Auswirkungen finden Sie in dem nachfolgenden Absatz.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

PAI	2019	2020	2021	2022	2023
Fossile Brennstoffe (%)					0 %
Energieineffiziente Gebäude (%)					40 %
Energieintensität (kWh/m²)					176,2
Treibhausgasemissionen (tCO2e) *)					826,5
Scope 1 (tCO2e) *)					65,2
Scope 2 (tCO2e) *)					22,0
Scope 3 (tCO2e) *)					739,3

*) Nutzung von lieferantenspezifischen Emissionsfaktoren oder dem eines individuellen Energieproduktes

Die Quoten der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“) werden quartalsweise berechnet. An Hand dieser Werte wird in Folge der Durchschnittswerte des Geschäftsjahres ermittelt.

Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile:

$$\frac{\frac{\text{Mietanteil} \quad \text{€}}{\text{Liegenschaftszins}}}{\sum \text{Verkehrswerte in €}}$$

Der Fonds verpflichtet sich, seine Mieterträge nur aus Objekten zu beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lageranlagen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehälter für Notstromaggregate.

Zur Ermittlung der Quote wird auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.

Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet:

$$\frac{((\text{Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C}) + \text{Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU))}{\text{Wert der Immo, die EPC – und NZEB – Vorschriften unterlie}}$$

Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) haben die Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer, 2, 5, und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.

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

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



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum 01.11.2022 - 31.10.2023 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Der Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Top 15 Investitionen wurde auf Basis der Vermögenswerte der Einzelimmobilien im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien berechnet. Hierbei wurde der Durchschnittswert vierer Stichtagen im Geschäftsjahr herangezogen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Wien, Hainburger Straße	Immobilien	65 %	Österreich
Metzingen	Immobilie	13 %	Deutschland
Buchholz in der Nordheide	Immobilie	12 %	Deutschland
Wannweil	Immobilie	10 %	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Es wurden 100 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF zum Abschlussstichtag in Immobilien investiert, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal erfüllen.

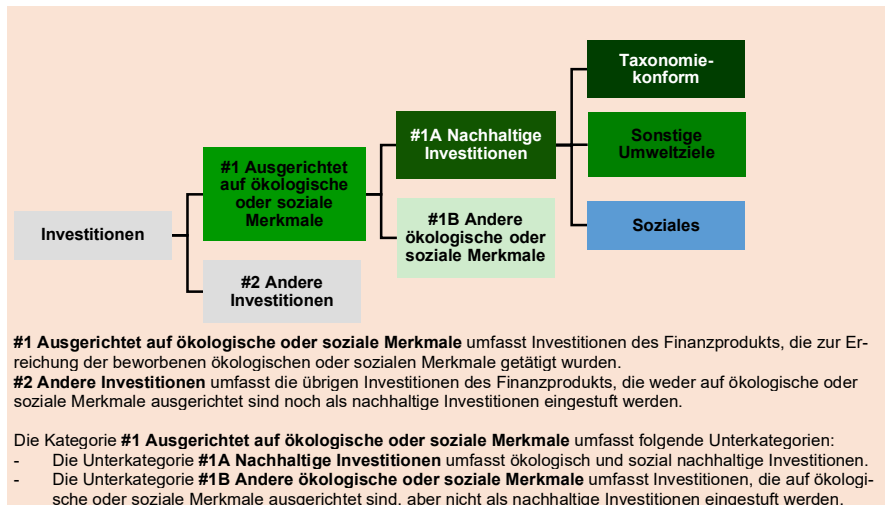
Es sind 68,93 % aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1A Nachhaltige Investitionen“ zuzuordnen. 31,07 % aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 0 % des Immobilienvermögens, 26,29 % Liquiditätsanlagen und 4,78 % sonstige Vermögensgegenstände.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Bei dem vorliegenden Publikums-Sondervermögen liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesen Sektor getätigt.

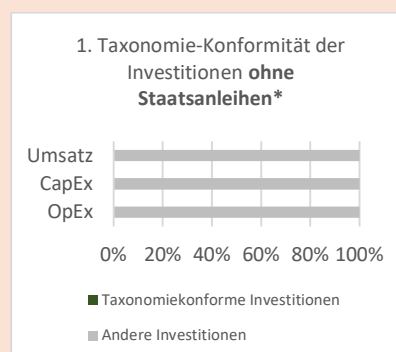
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomie-Konformität der Investitionen vor. Aus diesem Grund wird in der folgenden Graphik eine Quote von 0 Prozent ausgewiesen.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

- ☐ Ja:
- ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
- ☒ Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den **Prozentsatz** der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Aktuell liegen keine Daten zum Anteil der Investitionen die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind vor.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomie-Konformität der Investitionen vor.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen bei 0%.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es gab keine sozial nachhaltigen Investitionen



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Untere „Andere Investitionen“ fielen die Immobilien des AIF, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal nicht erfüllt haben. Des Weiteren fielen die übrigen Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung – unter „Andere Investitionen“. Diese dienten vor allem der Anlage von liquiden Mitteln und der Grundstücksbewirtschaftung sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht.

Neben dem verbindlichen ökologischen Merkmal bzw. dem verbindlichen Umweltziel nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird jedoch die Umsetzung von Governance-Kriterien angestrebt.

Hierzu werden mindestens 90 % der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete der gewerblichen Mieter nicht kontroversen Branchen zugeordnet. Kontroverse Branchen sind Glücksspiel, Pornografie, Spirituosen, Tabakwaren, Waffen. Die Zuordnung der Mieter-Branchen erfolgt grundsätzlich anhand von einschlägigen Dokumenten oder einer Offensichtlichkeitsprüfung. Einschlägige Dokumente sind z.B. öffentlich zugängliche Informationen wie das Internet beispielsweise, aber auch Crefo-Auskünfte oder HR-Auszüge, aus denen der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Geschäftstätigkeit ersichtlich ist. Bei Mietern, bei denen die Informationslage geringer ist, wird eine Offensichtlichkeitsprüfung durch den Asset und Property Manager KGAL Investment Management GmbH & Co. KG durchgeführt. Zum Stichtag wird das Kriterium zu 99,27 % erfüllt.

Sollte diese zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen, wird eine Zuordnung anhand des Sortiments vorgenommen. Sollten hierbei mehr als 10 % des Umsatzes aus der Produktion oder dem Verkauf von Waffen, Spirituosen, Tabakwaren, pornografischen Artikeln oder der Dienstleistung von Glücksspiel und Pornografie erzielt werden, zählt der Mieter zu den kontroversen Branchen. Der Mieter bzw. dessen Mietumsätze werden bei der Überprüfung der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete den kontroversen Bereich zugeordnet. Bestehen Zweifel an der 10 %-Grenze, wird der Mieter automatisch in den kontroversen Bereich eingegliedert.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

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

Due Diligence im Ankaufsprozess

Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden die Stärken und Schwächen einer Investition im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, gemessen und bewertet. Im Rahmen der Due Diligence werden die notwendigen Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Verbrauchsdaten gesammelt, die eine energetische Ersteinschätzung ermöglichen. Diese dient als Ausgangsdatenbasis für Optimierungen sowie die Eingliederung in den CREEM- Dekarbonisierungspfad. Für jedes Investment wird ein potenzieller Dekarbonisierungs-Entwicklungspfad definiert, damit die Fondsimmoblie während der Haltedauer Treibhausgase reduziert.

Im Geschäftsjahr wurde keine Immobilie angekauft.

Überprüfung im Bestand

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

Auf Basis der Version 1.18 des CREEM-Zielpfades sind aktuell alle Fondsimmoblien in Übereinstimmung mit den Dekarbonisierungszelpfaden

Verbrauchsdatenerfassung

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

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

Bei Neuvermietungen und bei Mietvertragsverlängerungen oder -änderungen sind ESG-Passagen fester Bestandteil der Mietvertragsverhandlungen. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten sowohl bei der Neuvermietung als auch bei der Mietvertragsverlängerung Passagen aus „Green Leases“ vereinbart werden. Zum Teil wurden Mietern ohne konkreten Anlass für eine Mietvertragsänderung vertragliche ESG-Vereinbarungen angeboten. Die Resonanz war zwar gering, aber ein Mieter hat einen Nachtrag mit ESG-Vereinbarungen unterzeichnet.

Reduzierung der Energieverbräuche

50 % der gehaltenen Immobilien werden rotierend einer laufenden Überprüfung aller drei Jahre hinsichtlich der Energiequellen und Verbesserung der Energieeffizienz unterzogen. Dadurch kann das Potenzial zur Reduzierung der Energieverbräuche erkannt werden und objektspezifische Maßnahmen im Rahmen des ökonomisch Sinnvollen umgesetzt werden. Dies könnte beispielsweise den Bezug von Ökostrom auf Allgemeinflächen, den Einsatz von Hocheffizienzpumpen, Dämmungsmaßnahmen, die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik in den Allgemeinflächen oder Ähnliches umfassen.

Die Reduktion der Energieverbräuche und die Umstellung auf regenerative Energieträger führt zu einer Reduktion der $\text{Co}_2\text{e}/\text{m}^2$, die in CRREM berechnet werden, und trägt somit zur Dekarbonisierung bei.

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

Da die Energieverbräuche u.a. sehr stark vom Nutzerverhalten der Mieter abhängig sind, wurden die Mieter zum „Nachhaltigen Handeln im Betrieb“ per Rundbrief motiviert. Teilweise wurden die verbrauchsabhängigen Medien in enger Zusammenarbeit zwischen dem Property Manager, dem Facility Manager und dem Mieter evaluiert und analysiert. Speziell ein Mieter mit sehr hohen Heizkosten hat daraufhin das Nutzerverhalten geändert und Heizkörper abgedreht. Es wurde darauf geachtet, dass die Fenster nicht dauerhaft geöffnet sind. Dadurch konnten seine Heizkosten bereits massiv gesenkt werden, wozu auch die bauliche Maßnahme, die Optimierung der Heizungsleitungen im Keller, beigetragen hat.

Neben dem Nutzerverhalten werden die Energieverbräuche im Rahmen von laufenden Instandhaltungsmaßnahmen gesenkt, wie z.B. die Erneuerung von Fensterdichtungen. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen wurden ESG-Gesichtspunkte berücksichtigt. So wurde beispielsweise bei der Immobilie in Wien eine Dämmung an der beheizten Kellerfläche angebracht (xps Dämmplatten). Die Erneuerung einer Lüftungszentrale mit einer sehr effizienten Wärmerückgewinnung weist einen deutlich höheren Gesamtwirkungsgrad auf und trägt damit zur Energieersparnis bei.

Darüber hinaus wurde bei den meisten Objekten überprüft, ob auf dem Dach grundsätzlich eine PV-Anlage installiert werden könnte. Das Ergebnis war negativ. Die Errichtung und der Betrieb können nicht rentabel durchgeführt werden, z.B. wegen erforderlichen größeren baulichen Maßnahmen vorab zur Ertüchtigung des Daches oder fehlendem Betreiber einer PV-Anlage.

Wenn Mieter an der Errichtung von E-Tankstellen interessiert waren, wurden sie unterstützt, indem beispielsweise Anschlusswerte zur Verfügung gestellt wurden (kein Betrieb durch den Fonds).



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.

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 auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierba-

ren 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	82,52 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	82,52 %

Hamburg, den 28. Dezember 2023

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

 17393B191BDE481 ...
 Andreas Ertle

DocuSigned by:

 6ED812AB8A75462 ...
 Michael Schneider

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH, HAMBURG

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens KGAL immoSUBSTANZ – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023 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 eines 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 Sondervermögens 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 Kapitalverwaltungs-

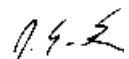
gesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir 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. Dezember 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Daniel Griesbeck
03.01.2024

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer


Holger Schmidt
03.01.2024

Schmidt
Wirtschaftsprüfer



ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

(in %)	Gesamt	AT	DE
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6 %	-0,1 %	-1,6 %
Nettoertrag	4,4 %	4,9 %	3,4 %
Wertänderungen	0,3 %	2,6 %	-3,8 %
Ausländische Ertragsteuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,8 %	7,5 %	-0,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,1 %	10,1 %	-1,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,1 %	10,1 %	-1,7 %
II. Liquidität	2,4 %		
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,8 %		
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,5 %		

KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	23.463,5	0,0	23.463,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	43.381,9	43.381,9	0,0
Immobilien insgesamt	66.845,4	43.381,9	23.463,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	22.744,2		
Kreditvolumen	-19.404,0	-12.150,0	-7.254,0
Fondsvolumen (netto)	70.633,7		

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	67.320,0	44.180,0	23.140,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.414,7	2.165,3	1.249,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	2.355,0	2.060,0	295,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-955,8	0,0	-955,8
Sonstige negative Wertänderungen	-1.173,1	-942,8	-230,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.399,2	2.060,0	-660,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.173,1	-942,8	-230,3

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	55,2	86,8	3,2
Jahresmietertrag Handel	34,2	0,0	90,4
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,8	6,4	5,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,0	1,5
Jahresmietertrag Andere	3,0	4,8	0,0



VERMIETUNGSIONFORMATIONEN

LEERSTANDSIONFORMATIONEN 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 Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,0	0,6
Leerstand Stellplatz	0,3	0,0	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,5	100,0	98,6

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,2	0,0	0,6
2023	1,0	1,1	0,9
2024	8,6	13,7	0,0
2025	6,9	10,7	0,4
2026	4,7	2,4	8,6
2027	8,4	0,0	22,3
2028	0,7	0,0	1,9
2029	0,0	0,0	0,0
2030	42,4	67,8	0,0
2031	2,6	4,2	0,0
2032	10,8	0,0	28,8
2033+	13,6	0,0	36,3

STEUERRECHNUNG

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

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

Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehö-

ren auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.⁵

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

⁵ Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Frestellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Das gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

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

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

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

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der

durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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

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

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

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten an-

⁶ § 37 Abs. 2 AO.

⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

sässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Grunderwerbsteuer

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

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

Besteuerung von Immobilien in Österreich

• Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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 die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen 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 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 2023 insgesamt maximal EUR 2.000,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.10.2023 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 2,1859 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Verantwortung der Angaben bei IntReal.

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

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ertle
 Kaufmann

Michael Schneider
 Kaufmann

AUFSICHTSRAT

Erik Marienfeldt
 Vorsitzender

HH Real Estate GmbH

Ulrich Müller

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

Timo Bill
 Dipl.-Wirtsch.-Ing., MBA (GISMA)/
 HypZert, MRICS

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

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

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



