

JAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2024

INHALTSVERZEICHNIS

7	Vorwort des Asset-Managers
9	Kennzahlen im Überblick
9	• Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2024
9	• Veränderungen im Berichtszeitraum
10	Jahresbericht
10	Tätigkeitsbericht
10	• Anlageziele und Anlagepolitik
10	• Wirtschaftsbericht
12	• Anlagegeschäfte
12	• Wertentwicklung
14	• Hauptanlagerisiken
16	• Portfoliostruktur
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 zurückliegenden drei Jahre
19	Renditen des Fonds – vergleichende Übersicht der zurückliegenden drei Jahre
20	Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2024
22	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, Teil I: Immobilienverzeichnis
22	• Direkt gehaltene Immobilien
23	• Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien
24	Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2024, Teil I: Gesellschaftsübersicht
25	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2024
25	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, Teil II: Liquiditätsübersicht
25	• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, Teil II: Liquiditätsübersicht

26	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, Teil III: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
27	<ul style="list-style-type: none">• Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
28	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2024
30	<ul style="list-style-type: none">• Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2024
30	Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2024
31	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2024
31	<ul style="list-style-type: none">• Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2024
31	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
32	Anhang
32	<ul style="list-style-type: none">• Angaben nach Derivateverordnung
32	<ul style="list-style-type: none">• Anteilwert und Anteilumlauf
32	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände
33	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote
33	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen
34	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zur Mitarbeitervergütung
35	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung
46	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB
46	<ul style="list-style-type: none">• Zusätzliche Information
46	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zum Risikomanagementsystem
47	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zum Leverage-Umfang
48	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

50	Sonstiges
50	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern
50	• Renditekennzahlen
50	• Kapitalinformationen
51	• Informationen zu Wertänderungen
51	• Vermietungsinformationen
53	• Restlaufzeit der Mietverträge
54	Steuerrechnung
54	• Steuerliche Hinweise
61	Gremien
61	• Kapitalverwaltungsgesellschaft
61	• Geschäftsführung
61	• Aufsichtsrat
61	• Externe Bewerter für Immobilien



VORWORT DES ASSET-MANAGERS

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

sein sechstes Geschäftsjahr hat der KGAL immoSUBSTANZ am 31. Oktober 2024 mit einer Rendite von 3,4 % (BVI-Methode) abgeschlossen. Damit lag der offene Immobilienfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr nahe am oberen Ende des angestrebten Zielkorridors von 3,2 % bis 3,5 % pro Jahr. Das ist erneut ein überzeugendes Ergebnis in Anbetracht eines für die Immobilien- und Fondsbranche äußerst herausfordernden Marktumfelds, das geprägt ist von hoher Inflation, volatiler Zinsentwicklung, anhaltenden geopolitischen Konflikten und schwacher Konjunktur. Seit Fondsaufgabe beläuft sich die kumulierte Wertentwicklung für die Anleger auf mehr als 22 %.

Konjunktur- und Inflationssorgen mit defensiver Ausrichtung begegnet

Der KGAL immoSUBSTANZ verfolgt seit seiner Auflage eine defensive Anlagestrategie und behält diese auch im anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld bei. Immobilien sind grundsätzlich eine Anlageklasse, die sich in Zeiten hartnäckiger Inflation und unsicherer Konjunktorentwicklung verhältnismäßig stabil zeigt und einen inflationsbereinigten Werterhalt ermöglichen kann. Dies gilt auch für den KGAL immoSUBSTANZ, da nahezu alle Mietverträge inflationsindexiert sind.

Faktisch vollvermietetes Immobilienportfolio und neuerlich 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 99,3 %, was faktisch Vollvermietung bedeutet. In einer Studie vom Juni 2024 hebt die Ratingagentur Scope die herausragende Lagequalität und die beeindruckende Vermietungsquote des KGAL immoSUBSTANZ 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 derzeit darin, attraktive Objekte zu marktgerechten Preisen zu finden und Transaktionen umzusetzen. Mit der starken Immobilienexpertise der KGAL-Gruppe mit mehr als acht Milliarden Euro betreutem Investitionsvermögen im Rücken hat der KGAL immoSUBSTANZ einen guten Zugang zu attraktiven Objekten im Markt.

Angesichts der Marktlage sowie der durchwachsenen Aussichten für die Fondsbranche haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr davon Abstand genommen, neue Objekte zuzukaufen, um keine überhöhten Preise bezahlen zu müssen und die Liquidität zu schonen.

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 2022 ein wichtiger Meilenstein. Das bedeutet in der Praxis: Durch einen Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung, ist der Fonds bestrebt einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Damit ist der Fonds auch geeignet für Privatanleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne der MiFID-II-Regeln. Ein weiterer Erfolg im laufenden Jahr: Bei der Überprüfung des Bestands auf Basis der Version 1.18 des CREEM-Zielpfades sind aktuell alle Fondsimmobilen in Übereinstimmung mit den Dekarbonisierungszielpfaden.

Zuversichtlicher Ausblick

An den Immobilienmärkten wird die Bodenbildung der Wertentwicklung erwartet. Vorausschauend ist allerdings nicht mit einer starken Renditekompression zu rechnen, so dass zukünftige Wertsteigerungen in Bestandsobjekten nur durch die Vermietungsseite und somit durch erfolgreiches Asset Management zu erzielen ist.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für das neue Geschäftsjahr ein sehr herausforderndes Marktumfeld und werden deshalb nach wie vor mit Vorsicht und Zurückhaltung agieren. Trotz unserer defensiven Anlagepolitik schließen wir Zukäufe bei günstigen Gelegenheiten nicht aus, werden aber weiterhin auch unsere Liquidität im Blick behalten. Wir streben im Geschäftsjahr 2024/25 eine Zielrendite von ca. 3,0 % (BVI-Methode) an.

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 2024
Fondsvermögen (netto)	67.286.779,89 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	67.970.000,00 €
- davon direkt gehalten	23.150.000,00 €
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	44.820.000,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	1
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	99,3 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,5 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum	
An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-6.828.756,66 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	15.01.2024
Endausschüttung je Anteil	0,90 €
Zwischenausschüttung am	29.12.2023
Zwischenausschüttung je Anteil	0,09 €
BVI-Rendite	3,4 %
Rücknahmepreis	56,70 €
Ausgabepreis	59,54 €

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 Millionen Euro – sowohl Core-Objekte in guten Lagen 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

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die Verbraucherpreisinflation in der Eurozone im August 2024 auf ein Niveau von 2,2 % im Jahresvergleich sank, stehen alle Zeichen auf eine Lockerung des Zinsumfelds.¹ So entschied die Europäische Zentralbank im Oktober 2024 den Einlagenzins um 25 Basispunkte auf 3,25 % zu senken, was die vierte Zinssenkung im Jahr 2024 bedeutet.²

Die Zinssenkung bedeutet ein dringend nötiges Zeichen für die Wirtschaft. Während Europa seit 2023 schwaches, aber immerhin positives Wirtschaftswachstum generiert, stehen die Zeichen in Deutschland das zweite Jahr in Folge auf Rezession. So wird Europa nach einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,5 % im Jahr 2023 etwa 0,8 % BIP-Wachstum im Jahr 2024 generieren.³ In Deutschland hingegen setzt sich der Rückgang des BIP um 0,1 % im Jahr 2023 auch im Jahr 2024 fort.⁴ Die schwächelnde Industrieproduktion insbesondere in energieintensiven Branchen sorgt in Deutschland für eine ernst zu nehmende Konjunkturlaute.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat zu einer Beschleunigung der Energiewende geführt. Während der Umbau der Energieversorgung insgesamt große Investitionschancen bietet, wirken sich höhere Energiekosten insbesondere auf Industrienationen wie Deutschland aus. Auch geopolitische Konflikte sowie eine Verschärfung von Handelsbeziehungen drücken auf das Geschäftsklima.⁵

Entwicklung des Immobilien Investmentumfelds

Das Investitionsvolumen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2024 134 Mrd. Euro, was ein Plus um 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet.⁶

Die Renditekorrektur macht sich inzwischen bei allen Nutzungsarten im Preisniveau bei Verkäufen bemerkbar. Bei Büroimmobilien stieg die durchschnittliche Cap Rate in Europa von 6,1 % im Dezember 2022 auf 6,9 % im Oktober 2024.⁷ Marktbeobachter gehen davon aus, dass viele dieser Transaktionen nicht die Attribute einer marktüblichen Geschäftsaktivität in einem liquiden Investmentumfeld aufweisen. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Wien hat Marktbeobachtern zufolge nach einem Renditeanstieg um etwa 200 Basispunkte seit 2022 ein Niveau erreicht, bei dem Angebot und Nachfrage wieder zu-

¹ 2024_09_11_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

² 2024_09_12_ECB_Combined Monetary Policy Decision and Statement.pdf

³ 2024_09_11_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

⁴ 2024_09_13_Oxford Economics_CEF Germany.pdf

⁵ 2024_09_11_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

⁶ 20241022_RCA_Trends-Trades-VolumePricing.xls

⁷ 20241023_RCA_Trends-Trades-VolumePricing_Offices.xls

sammen finden.⁸ Die Vermietungsleistung liegt nach ersten Hochrechnungen auch 2024 bei 150.000 m², was in etwa dem Durchschnitt der Vorjahre entspricht.⁹ Zum Halbjahr 2024 verfügt Wien über eine Büro-Leerstandsquote von 3,5 %, was aber in den nächsten Monaten mit zunehmender Fertigstellungs-Pipeline auf 4,2 % ansteigen wird.¹⁰ Die Spitzenmiete ist davon unberührt, weil Nutzer weiterhin bereit sind, hohe Mieten für erstklassige Flächen zu zahlen.¹¹

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt eine starke Differenzierung des Renditeniveaus nach Handelskonzepten. Während Geschäftshäuser in den Spitzenlagen der Metropolen weiterhin Renditen unter 4 % erzielen, sind Shopping-Center nur noch mit einem entsprechenden Risikoaufschlag und zu Renditen von 5,6 % handelbar.¹² Bei Fachmärkten, Fachmarktzentren und Supermärkten stabilisiert sich das Renditeniveau zwischen 4,75 % und 4,90 %.¹³

Prognosebericht

Bis Jahresende 2024 wird für die Eurozone mit einer leichten Erholung der Wirtschaft gerechnet, so dass das Bruttoninlandsprodukt im Jahr 2024 voraussichtlich 0,8 % Wachstum erzielen wird.¹⁴ In Deutschland wird 2024 nicht mit Wachstum gerechnet, weil das Zinsniveau sowie die hohe Inflation starke Bremsspuren in der Wirtschaft hinterlassen haben.¹⁵

An den Immobilienmärkten wird die Bodenbildung der Wertentwicklung erwartet. Vorausschauend ist allerdings nicht mit einer starken Renditekompression zu rechnen, so dass zukünftige Wertsteigerung in Bestandsobjekten nur durch die Vermietungsseite und somit durch erfolgreiches Asset Management zu erwirtschaften ist.

Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.			
	2023	2024 (F)	2025 (F)
Euroraum	0,5	0,8	1,2
Deutschland	-0,1	-0,1	0,5
Frankreich	1,1	1,2	0,9
Irland	-5,7	-1,2	4,4
Italien	0,1	0,5	1,4
Niederlande	4,4	0,4	0,9
Österreich	-0,7	-0,5	1,2
Polen	0,1	3,2	3,6
Spanien	2,7	2,9	2,1
Großbritannien	0,3	1,0	1,5
USA	2,9	2,7	2,5

Quelle: Oxford Economics, 22. Oktober 2024. Keine Garantie für Prognosen.

⁸ 2024_10_Büromarktbericht Wien_Otto.pdf

⁹ 2024_10_Büromarktbericht Wien_Otto.pdf

¹⁰ 2024_10_Büromarktbericht Wien_Otto.pdf

¹¹ 2024_10_Büromarktbericht Wien_Otto.pdf

¹² 2024_10_Einzelhandelsimmobilien-investmentmarkt-deutschland_BNP.pdf

¹³ 2024_10_Einzelhandelsimmobilien-investmentmarkt-deutschland_BNP.pdf

¹⁴ 2024_09_11_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

¹⁵ 2024_09_13_Oxford Economics_CEF Germany.pdf

ANLAGEGESCHÄFTE

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

WERTENTWICKLUNG

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 67.286.779,89 EUR (i.Vj. 73.080.656,19 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.186.525 Stück (i.Vj. 1.308.881 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 56,70 EUR ist im Vergleich zum Vor-

jahr (55,83 EUR) um 0,87 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,4 % (i.Vj. 3,5 %) erzielt.

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



HAUPTANLAGERISIKEN

Der Fonds KGAL immoSUBSTANZ hat das Risikoprofil „Core“ 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.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

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 den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko 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 befinden sich vier Anlagegrenzen im Warnbereich, es bestehen jedoch keine Grenzverletzungen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

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, Län-

der, Orte, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden.

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 für Rechnung des 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 mittleres 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 Klum-

penrisiken aus den Bereichen der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen als hoch eingestuft.

ESG-Risiken 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 bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomie VO im Anhang verwiesen.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und auftretenden Insolvenzen 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 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.

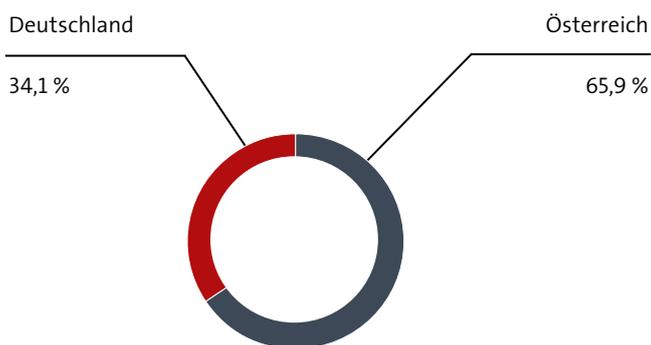
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

PORTFOLIOSTRUKTUR

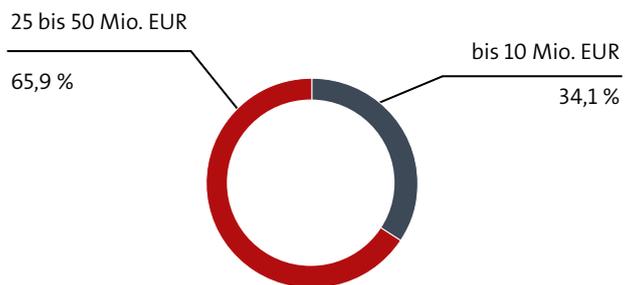
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio vier Immobilien.
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)

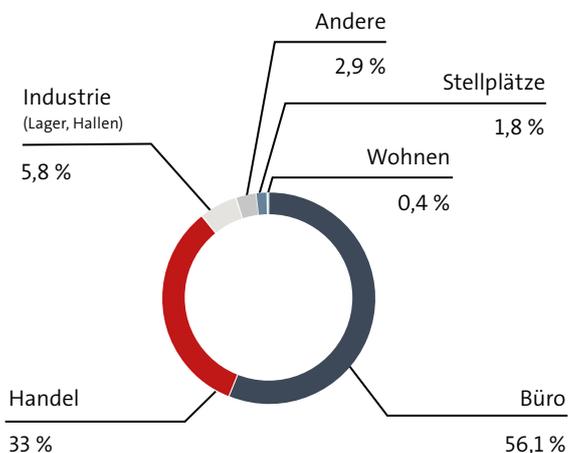
LÄNDERALLOKATION



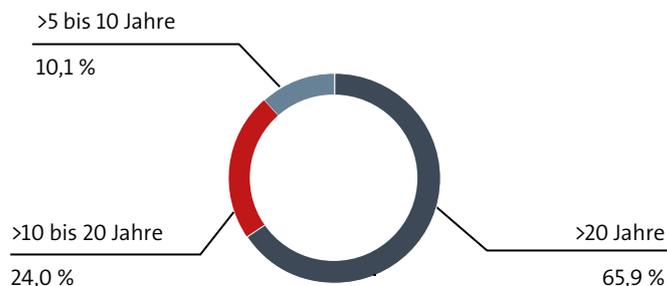
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH GRÖSSENKLASSEN (IN % DER VERKEHRSWERTE)



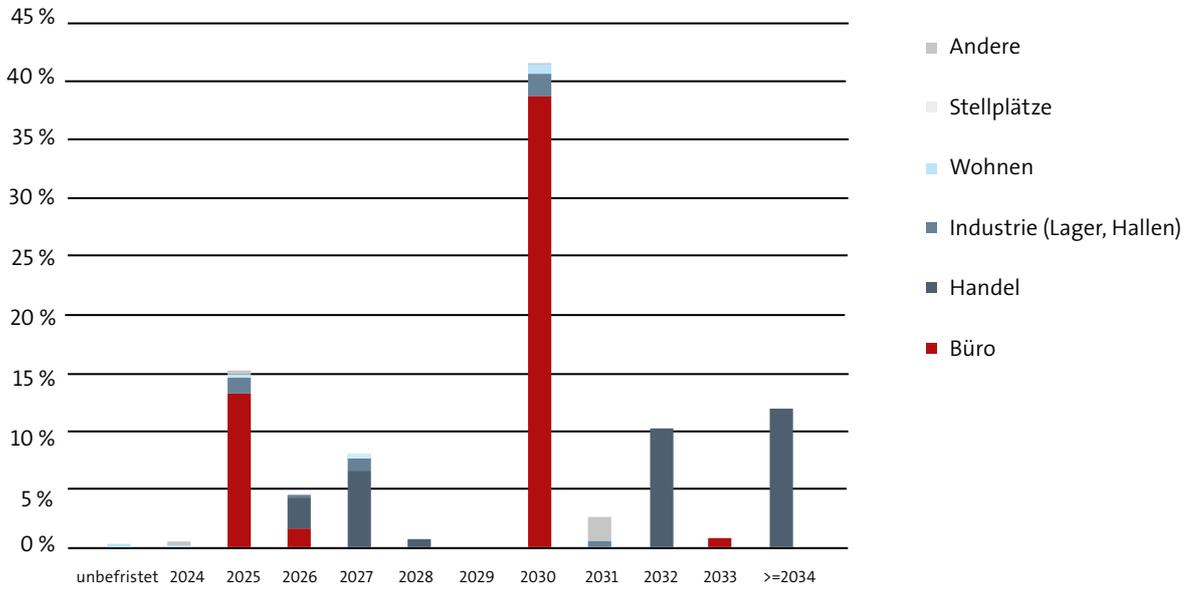
VERTEILUNG DER IMMOBILIEN NACH NUTZUNGSARTEN (IN % DER JAHRESNETTOSOLLMIETE)



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 €	10,7
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 €	17,9
Gesamt	19.404.000,00 €	28,5

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 %	14,8 %	0,0 %	0 %	0 %	37,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	0 %	62,6 %	0 %	0 %	62,6 %
Gesamt	22,6 %	14,8 %	62,6 %	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	mittel
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	hoch
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

Nähere Angaben zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen des Fonds, den regelmäßigen 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, befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

ENTWICKLUNGSKENNZAHLENE

ENTWICKLUNG DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER ZURÜCKLIEGENDEN 3 JAHRE

	Gj.-Ende 31.10.2021 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2022 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2023 Mio. EUR	Gj.-Ende 31.10.2024 Mio. EUR
Immobilien	14,7	23,8	23,1	23,2
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	30,5	31,7	33,1	33,5
Liquiditätsanlagen	13,2	17,6	21,4	15,4
Sonstige Vermögensgegenstände	2,1	3,8	3,9	3,4
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-4,8	-9,1	-8,4	-8,2
Fondsvermögen	55,7	67,8	73,1	67,3
Anteilumlauf (Stück)	1.035.040	1.235.886	1.308.881	1.186.525
Anteilwert (EUR)	53,84	54,85	55,83	56,70
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,90	0,90	0,90	0,90
Tag der Ausschüttung	14.01.2022	18.01.2023	15.01.2024	15.01.2025
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	0,09
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	29.12.2023
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	-	-	-	1.309.816
Steuerliche Vorabauschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

RENDITEN DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN 3 JAHRE

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

	Gj.-Ende 31.10.2021	Gj.-Ende 31.10.2022	Gj.-Ende 31.10.2023	Gj.-Ende 31.10.2024
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,9 %	5,0 %	5,0 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,4 %	-0,6 %	-1,6 %
Nettoertrag	4,4 %	4,6 %	4,4 %	4,0 %
Wertänderungen	-0,1 %	0,6 %	0,3 %	0,5 %
Ausländische Ertragsteuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3 %	5,2 %	4,7 %	4,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,7 %	6,8 %	6,1 %	5,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,7 %	6,8 %	6,1 %	5,5 %
II. Liquidität	-0,4 %	-0,4 %	2,4 %	3,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten	4,6 %	5,1 %	4,8 %	4,8 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,9 %	3,6 %	3,5 %	3,4 %

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
I. Immobilien				
Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	23.150.000,00		
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		23.150.000,00	34,40
II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	33.531.981,07		
Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		33.531.981,07	49,83
III. Liquiditätsanlagen				
Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	15.438.700,02		
Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme			15.438.700,02	22,94
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	173.159,05		
Forderungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien	0,00	1.447.921,30		
(davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,00	1.272.381,47		
(davon in Fremdwährung)	0,00	175.539,83		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.779.247,09		
Zwischensumme			3.400.327,44	5,05
Summe Vermögensgegenstände			75.521.008,53	112,24

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. SCHULDEN				
I. Verbindlichkeiten aus				
Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	-7.254.000,00		
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	-185.118,63		
anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	-62.310,35		
Zwischensumme			-7.501.428,98	-11,15
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	0,00		-732.799,66	-1,09
Summe Schulden			-8.234.228,64	-12,24
C. FONDSVERMÖGEN				
Umlaufende Anteile (Stück)			1.186.525	
Anteilwert (EUR)			56,70	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2024

TEIL 1: 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	3,1	14,7	7,4
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	5,1	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts ⁵⁾	36,7	28,3	28,9
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	7.800 / 7.880 (7.840)	8.400 / 8.540 (8.470)	6.770 / 6.910 (6.840)
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	456	467	384
Rohrertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	428 / 427 (427)	466 / 459 (462)	383 / 383 (383)
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	35/33 (34)	29/30 (29,5)	33/33 (33)
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	707	309	257
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	85	52	52
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾			23.150.000,00

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	5.031	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	15.276/0	
Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	BM/DO/FW/K/L/LA/SZ	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,4	
Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ⁵⁾	27,1	
Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	44.800/44.840 (44.820)	
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	2.312	
Rohrertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in TEUR	2.296/2.296 (2.296)	
Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 (Mittelwert) in Jahren	35/37(36)	
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	160	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	59	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾	44.820.000,00	
Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾	44.820.000,00	

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2024

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	33.532	
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	176	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	59	
Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt ¹⁰⁾	33.531.981,07	

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 = Rolltor; SZ = Sonnenschutz

⁵⁾ Fremdfinanzierungsquote 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. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100 %.

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 2024

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2024

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2024)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				15.438.700,02	22,94
II. Investmentanteile				0,00	0,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2024 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 15,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 11,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

ZUM 31. OKTOBER 2024

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		173.159,05	0,26
davon Betriebskostenvorlagen		65.014,57		
davon Mietforderungen		2.290,32		
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		1.447.921,30	2,15
bei Immobilien		1.272.381,47		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	175.539,83		
Andere (davon in Fremdwährung)	0,00		1.779.247,09	2,64
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
Kreditoren (davon in Fremdwährung)	0,00		-7.254.000,00	-10,78
Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-185.118,63	-0,28
anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00		-62.310,35	-0,09
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	0,00		-732.799,66	-1,09
Fondsvermögen			67.286.779,89	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2024, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

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

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (1,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,2 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 (0,2 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 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), Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2023 BIS 31. OKTOBER 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			720.314,36	
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			132.253,84	
Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		1.328.698,13	
Erträge aus Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		1.600.000,00	
Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				3.781.266,33
II. Aufwendungen				
Bewirtschaftungskosten			-556.754,89	
• davon Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-75.503,43		
• davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-467.939,56		
• davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-925,10		
• davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-12.386,80		
Erbbauzinsen, 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		-250.916,41	
Verwaltungsvergütung			-433.010,66	
Verwahrstellenvergütung			-31.474,73	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-30.381,18	
Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		-104.142,36	-364.781,05	
Summe der Aufwendungen				-1.667.318,92

	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.113.947,41
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung) davon aus Finanzinstrumenten	0,00	0,00		
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Zwischensumme				0,00
Realisierte Verluste				
• aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
• aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
• aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung) davon aus Finanzinstrumenten	0,00	0,00		
• Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-307.885,54
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.806.061,87
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			528.491,34	
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-45.000,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				483.491,34
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.289.553,21

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. NOVEMBER 2023 BIS 31. OKTOBER 2024

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

Die „Sonstigen Erträge“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (1,3 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobiliengesellschaften“ (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“ (0,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Metzinger, Nürtinger Straße 63 (0,3 Mio. EUR) sowie Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20 (0,2 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (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 2024

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	5.072.467,70	4,28
Vortrag aus dem Vorjahr	3.266.405,83	2,75
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.806.061,87	1,52
Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.886.711,76	3,28
Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	3.886.711,76	3,28
III. Gesamtausschüttung	1.185.755,94	1,00
Zwischenausschüttung ²⁾	117.819,54	0,10
• Barausschüttung	117.819,54	0,10
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Endausschüttung	1.067.872,50	0,90
• Barausschüttung	1.067.872,50	0,90
• Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
• Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.186.525 Stück.

²⁾ Während des Geschäftsjahres wurden folgende Zwischenausschüttungen durchgeführt:

1. Zwischenausschüttung pro Anteil 0,09 EUR am 29.12.2023

Zwischenausschüttung gesamt 117.883,44 EUR

Anzahl der Anteile, die die Zwischenausschüttung erhalten haben: 1.309.816

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

VOM 1. NOVEMBER 2023 BIS 31. OKTOBER 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		73.080.656,19
Ausschüttung für das Vorjahr		-1.178.740,80
• Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.177.992,90	
• Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-747,90	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenausschüttungen		-117.819,54
Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-6.828.756,66
• Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	821.734,98	
• Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-7.650.491,64	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		307.885,54
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-265.998,05
davon bei Immobilien	-230.295,03	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-35.703,02	
Ergebnis des Geschäftsjahres		2.289.553,21
davon nicht realisierte Gewinne	528.491,34	
davon nicht realisierte Verluste	-45.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		67.286.779,89

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. NOVEMBER 2023 BIS 31. OKTOBER 2024

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 zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2024 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	56,70 €
Umlaufende Anteile	1.186.525 Stück

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobiliengesellschaften gehalten werden, werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewertern 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 beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent	1,51
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	246.006,66
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	0,00

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 Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

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

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Erträge insgesamt	132.253,84 €
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	132.026,13 €
Sonstige Aufwendungen insgesamt	364.781,05 €
davon Vertriebsfolgeprovision	246.006,66 €

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	28.356.460,24 €
davon feste Vergütung	24.778.658,92 €
davon variable Vergütung	3.577.801,32 €
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	400
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.066.109,76 €
davon Führungskräfte	1.066.109,76 €
davon andere Risktaker	0,00 €

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

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

ANGABEN ZUR OFFENLEGUNGS- UND TAXONOMIEVERORDNUNG

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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 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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. 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?

●● <input type="checkbox"/> Ja	●● <input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 100 % an nachhaltigen Investitionen
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %	<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
	<input type="checkbox"/> 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?**

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

Indikator 1

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.

Zum Stichtag erfüllen rd. 100 Prozent der Verkehrswerte den Indikator 1.

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Nachhaltigkeit	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Indikator 1	k.A.	k.A.	k.A.	100 %	100 %

● **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 60%-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.

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.

● ***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-no-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?

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

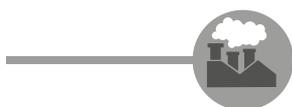
Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Diese Frage ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht einschlägig, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

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 zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien 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	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Fossile Brennstoffe (%)	k.A.	k.A.	k.A.	0 %	0 %
Energieineffiziente Gebäude (%)	k.A.	k.A.	k.A.	40 %	39,18 %
Energieintensität (kWh/m ²)	k.A.	k.A.	k.A.	176,2	167,2
Treibhausgasemissionen (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	k.A.	826,5	605,9
Scope 1 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	k.A.	65,2	52,7
Scope 2 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	k.A.	22,0	20,5
Scope 3 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	k.A.	739,3	532,7

*) 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. Anhand dieser Werte wird in Folge der Durchschnittswerte des Geschäftsjahres ermittelt.

Fossile Brennstoffe:

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

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

Die Quote bezieht sich auf die Mieterträge der Objekte, deren wesentliche Nutzungsart 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 Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse 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.

Im Einzelfall kann der Fonds auch in Immobilien investieren, wenn der Mietanteil, der auf eine solche Tätigkeit entfällt, wie z.B. eine Tankstelle, maximal 10% der gesamten Mieteinnahmen (Ist-Nettokalmmiete) aus der Immobilie beträgt. Grundsätzlich sollen solche Immobilien aber nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind (z. B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

Energieineffiziente Gebäude:

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:

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

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.

Der Fonds verfolgt die Strategie, die Energieeffizienz seiner Immobilien laufend zu verbessern. Daher ist auch der Ankauf und das Halten energieineffizienter Immobilien möglich. Bei solchen energieineffizienten Immobilien wird bei zukünftigen großen Instandhaltungsmaßnahmen auf die Steigerung der Energieeffizienz geachtet, so dass Energieeinsparpotenziale realisiert werden können, z.B. Wärmedämmung, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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 der vier Quartalsstichtage 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.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel:
1. November 2023 bis
31. Oktober 2024

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Wien, Hainburger Straße	Immobilien	65,827 %	Österreich
Metzingen, Nürtinger Straße 63	Immobilien	12,506 %	Deutschland
Buchholz in der Nordheide	Immobilien	11,586 %	Deutschland
Wannweil, An der Spinnerei 2	Immobilien	10,081 %	Deutschland



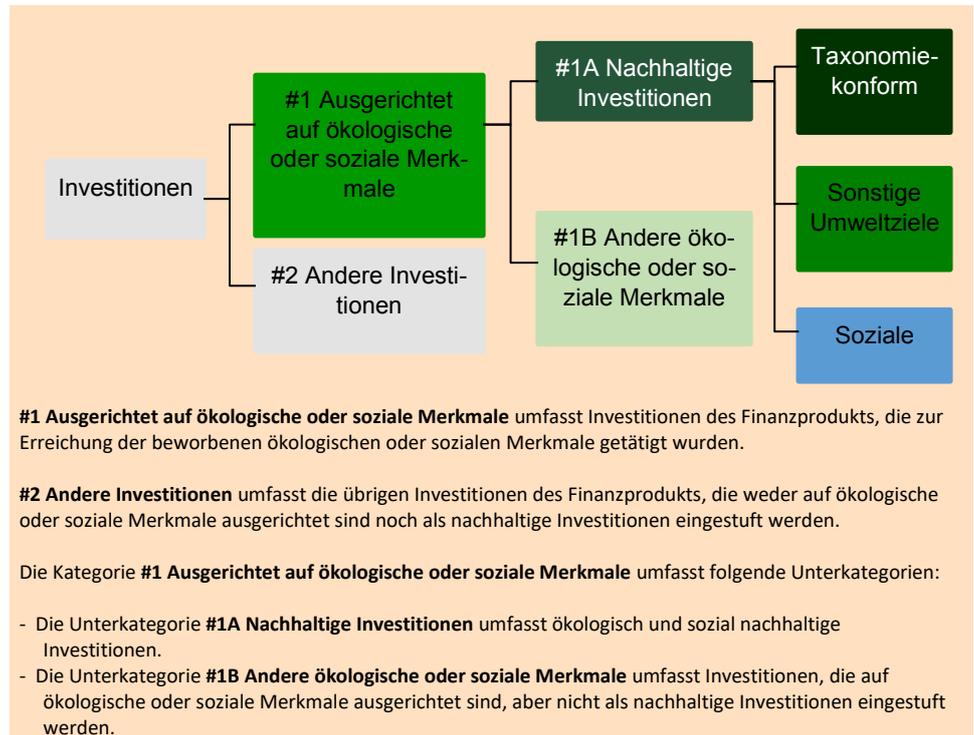
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Verkehrswerte der Immobilien. 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 (#1 und #1A) erfüllen.

Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 74,04 % aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1A Nachhaltige Investitionen“ zuzuordnen. Davon sind 0 % Taxonomiekonform und 100 % anderen ökologisch nachhaltigen Investitionen zuzuordnen. 25,96 % aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 0 % des Immobilienvermögens, 19,82 % Liquiditätsanlagen und 6,14 % sonstige Vermögensgegenstände.



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. Entsprechend wurde nicht direkt oder indirekt in Teilsektoren investiert, die im Bereich Lagerung und Transport von fossilen Brennstoffen tätig sind.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für fossiles Gas die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.



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

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.

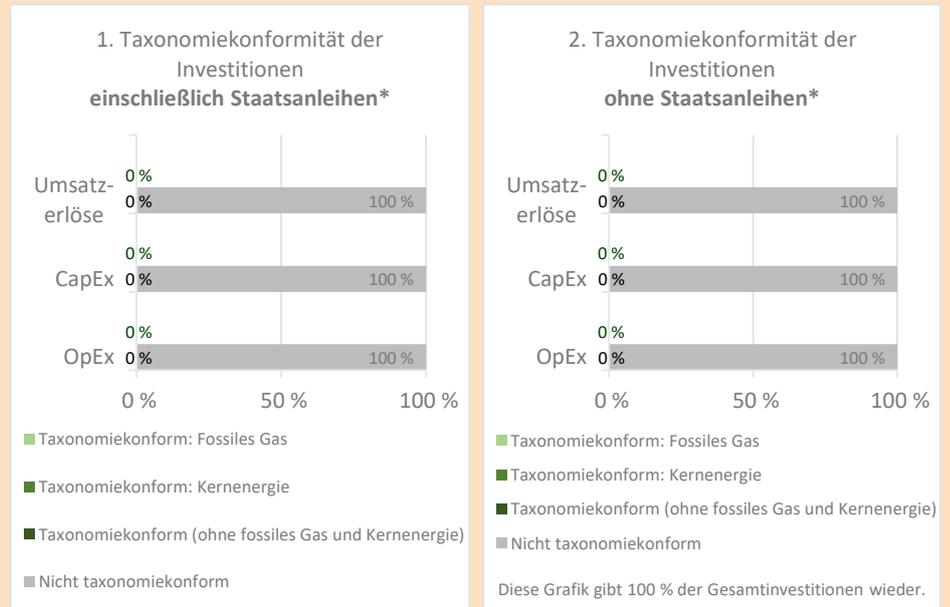
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz 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.

die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

● **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.

Taxonomie-Quote	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Umsatzerlöse	k.A.	k.A.	k.A.	0	0
CapEx	k.A.	k.A.	k.A.	0	0
OpEx	k.A.	k.A.	k.A.	0	0



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



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

Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug: 100 %



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. Es besteht kein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

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.

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 Ankaufprozess

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 CRREM- Dekarbonisierungspfad.

Für jedes Investment wird ein potenzieller Dekarbonisierungs-Entwicklungspfad definiert, damit die Fondsimmoblie während der Haltedauer Treibhausgasemissionen 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 CRREM-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 Dekarbonisierungszielpfaden.

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 wenige Mietverträge bei der Neuvermietung von Stellplätzen Passagen aus „Green Leases“ vereinbart werden. Auch wurden Nachtragsverhandlungen (z.B. über Kündigungsverzichtserklärungen) mit Mietern geführt, welche nicht in Vertragsabschlüssen mündeten. Bei diesen Verhandlungen wurden ebenfalls ESG-Klauseln angeboten.

Bei der Immobilie in Österreich wurde ein Abfallwirtschaftskonzept erarbeitet, mit dem Ziel, den Müllverbrauch zu reduzieren, aber auch die Mülltrennung zu kontrollieren und zu verbessern.

Reduzierung der Energieverbräuche

50 % der gehaltenen Immobilien werden rotierend einer laufenden Überprüfung alle 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 teilweise erneut mit Mietern in enger Zusammenarbeit mit dem Property Manager und dem Facility Manager die verbrauchsabhängigen Medien evaluiert und analysiert.

Bei größeren Sanierungsmaßnahmen werden ESG-Gesichtspunkte berücksichtigt. So wurde beispielsweise bei der Immobilie in Wien eine Dämmung an der beheizten Kellerfläche angebracht (xps Dämmplatten). Es wurde mit einer Einsparung von 107.819 kWh pro Jahr Heizleistung (entspricht 2.379 kg CO₂ Einsparung) gerechnet. Die tatsächliche Einsparung in der letzten Heizperiode war höher und wird fortlaufend bewertet, da sie auch nutzer- und außentemperaturabhängig ist.

Außerdem wurde bei der Immobilie in Wien im Bauteil B in der Heizung eine frequenzgesteuerte Umwälzpumpe mit einem besseren EEI (energy efficiency index) von 0,18 eingebaut im Vergleich zum bisherigen EEI von 0,6 gemäß EU-Richtlinie. Die neue Umwälzpumpe begrenzt den Volumenstrom automatisch und leistet nur den tatsächlichen Bedarf nach den Anforderungen der Heizkörper. Damit wird nicht nur Strom, sondern auch Wassermengen eingespart.

Die Erneuerung des Verteilers einer Lüftungsanlage ermöglicht die Anbindung an die GLT und die Luftmenge wird effizienter gesteuert.

Bei allen Fondsimmobilen konnte mittlerweile in den Allgemeinflächen auf Ökostrom umgestellt werden. Weitere Energieeinsparungen werden durch die sukzessive Umrüstung auf LED-Beleuchtung in den Allgemeinbereichen erzielt, wie z.B. im Treppenhaus oder der Tiefgarage. Um weitere Ansätze zur Energieeinsparung zu prüfen, wurde eine energetische Potenzialanalyse bei 2 Fondsimmobilen in Auftrag gegeben.

Die Ausstattung der Fondsimmobilen mit E-Ladeinfrastruktur ist entweder abgeschlossen oder in Planung (kein Betrieb durch den Fonds).

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 bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizier-

baren 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	110,15 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	110,15 %

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Malte Priester

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 2023 bis zum 31. Oktober 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2023 bis zum 31. Oktober 2024 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.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

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 ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

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 folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 ange-

wandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 27. Dezember 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

RENDITEKENNZAHLEN

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

KAPITALINFORMATIONEN

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	23.165,8	0,0	23.165,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	44.545,0	44.545,0	0,0
Immobilien insgesamt	67.710,8	44.545,0	23.165,8
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	21.466,5		
Kreditvolumen	-19.404,0	-12.150,0	-7.254,0
Fondsvolumen (netto)	70.478,2		

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	67.970,0	44.820,0	23.150,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.568,5	2.296,4	1.272,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	695,0	640,0	55,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-45,0	0,0	-45,0
Sonstige negative Wertänderungen	-298,1	-67,8	-230,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	650,0	640,0	10,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-298,1	-67,8	-230,3

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	56,1	87,0	3,2
Jahresmietertrag Handel	33,0	0,0	89,7
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,8	6,4	4,7
Leerstand Wohnen	0,4	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,0	1,4
Jahresmietertrag Andere	2,9	4,6	0,0



VERMIETUNGSINFORMATIONEN

LEERSTANDSINFORMATIONEN 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)	0,5	0,0	1,3
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,3	100,0	98,1

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,3	0,0	0,8
2024	0,5	0,8	0,0
2025	15,8	24,6	0,4
2026	4,7	2,4	8,6
2027	8,3	0,0	22,9
2028	0,7	0,0	1,9
2029	0,0	0,0	0,0
2030	43,2	67,9	0,0
2031	2,7	4,2	0,0
2032	10,6	0,0	29,1
2033	0,8	0,0	2,2
2034 +	12,4	0,0	34,0

STEUERRECHNUNG

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben 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 gehören 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: Kurzangaben 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 Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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 Freistellungsauftrag 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 Freistellungsauftrag 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 Freistellungsauftrag 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 Freistellungsauftrag 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 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 Beitreibungshilfe 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.

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 gewerbsteuerpflichtig.

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 gewerbsteuerpflichtig.

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.

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 nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

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

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
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
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.

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 Einkommensteuer 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 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 mul-

tilateralen 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 ansässige 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 weiterleitet.

⁶ § 37 Abs. 2 AO.

⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 (ImmolnvFG) 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 2024 insgesamt maximal EUR 2.331,00 (gem. § 42 Absatz 2 EStG, 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 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.10.2024 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 1,5206 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Camille Dufieux (seit 01.01.2024)
Wirtschaftsjuristin

Michael Schneider
Kaufmann

Malte Priester (seit 01.10.2024)
Diplom-Betriebswirt

AUFSICHTSRAT

Erik Marienfeldt
Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

Frau Renate Grünwald
tätig für vRönne | Grünwald / Partner
Diplom Geodäsie

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, IHK Hamburg

Herr Thomas Mascha
Dipl.-Ing. Bauwesen/
MRICS, FRICS, CIS HypZert (F)

Öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Frankfurt am Main





