

2024 / 2025

Jahresbericht zum 31. Oktober 2025
KGAL immoSUBSTANZ

KGAL immoSUBSTANZ

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Asset-Managers	3
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2025	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Jahresbericht	6
Tätigkeitsbericht	6
Anlageziele und Anlagepolitik	6
Wirtschaftsbericht	6
Anlagegeschäfte	8
Wertentwicklung	8
Hauptanlagerisiken	8
Portfoliostruktur	11
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	15
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	15
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2025	16
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	19
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil I: Gesellschaftsübersicht	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2025	21
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht	21
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht	21
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	22
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025	24
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025	26
Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2025	26
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025	27
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025	27
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	27
Anhang	28
Angaben nach Derivateverordnung	28
Anteilwert und Anteilumlauf	28
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	28

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	29
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	29
Angaben zur Mitarbeitervergütung	30
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung	31
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	41
Zusätzliche Information	41
Angaben zum Risikomanagementsystem	41
Angaben zum Leverage-Umfang	41
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	43
Sonstiges	45
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	45
Renditekennzahlen	45
Kapitalinformationen	45
Informationen zu Wertänderungen	45
Vermietungsinformationen	46
Restlaufzeit der Mietverträge	46
Steuerrechnung	47
Steuerliche Hinweise	47
Gremien	55
Kapitalverwaltungsgesellschaft	55
Geschäftsführung	55
Aufsichtsrat	55
Externe Bewerter für Immobilien	55

Vorwort des Asset-Managers

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

das siebte Geschäftsjahr hat der KGAL immoSUBSTANZ mit einer Rendite von 3,2 % (BVI-Methode) am 31. Oktober 2025 abgeschlossen. Damit hat der offene Immobilienfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr die angestrebte Zielrendite von 3,0 % erreicht bzw. übertroffen. Dies ist angesichts des für die Fondsbranche äußerst herausfordernden Marktumfelds erneut ein überzeugendes Ergebnis. Das zu Ende gehende Jahr war geprägt von einer volatilen Zinsentwicklung, anhaltenden geopolitischen Konflikten, einer sprunghaften US-Handelspolitik, die die Weltwirtschaft belastet, und nicht zuletzt auch von der exportabhängigen deutschen Industrie. Seit Auflage des Fonds beläuft sich die kumulierte Wertentwicklung (BVI-Methode) für die Anleger auf mehr als 27 %.

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 einer unsicheren Konjunktorentwicklung verhältnismäßig stabil zeigt und einen inflationsbereinigten Werterhalt ermöglichen kann. So stieg der Wert des Immobilienvermögens im Fonds um rund 0,4 Millionen Euro auf rund 68,4 Millionen Euro, obwohl es am Immobilienmarkt einen zinsbedingten Abwertungsdruck gab. Nahezu alle Mietverträge sind inflationsindexiert.

Das Immobilienportfolio ist faktisch vollvermietet und das Rating des Fonds wurde kürzlich bestätigt.

Der Fokus des im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Immobilienportfolios des KGAL immoSUBSTANZ liegt auf den Nutzungsarten Büro sowie Grund- und Nahversorgung in Deutschland und Österreich, wobei kleinere, prosperierende Städte bevorzugt werden. Die Vermietungsquote liegt bei 98,9 %, was faktisch Vollvermietung bedeutet. Mit diesem Schwerpunkt sollte der Fonds auch die fortdauernde Phase schwacher Konjunktur erfolgreich meistern. In einer Studie aus Juni 2025 hebt die Ratingagentur Scope die herausragende Lagequalität und die beeindruckende Vermietungsquote des KGAL immoSUBSTANZ hervor. Scope hat ihr „A-“ Rating für den KGAL immoSUBSTANZ bekräftigt und ihm abermals die „Höchstnote“ für Lagequalität und Vermietungsquote verliehen.

Die starke Immobilienexpertise der KGAL-Gruppe steht dem Fonds dabei zur Seite.

Nach wie vor besteht für alle Marktteilnehmer die Herausforderung, attraktive Objekte zu marktgerechten Preisen zu finden und Transaktionen umzusetzen. Mit der starken Immobilienexpertise der KGAL-Gruppe und einem betreuten Investitionsvermögen von mehr als acht Milliarden Euro im Rücken ist der KGAL immoSUBSTANZ in einer vergleichsweise komfortablen Position. Dies verschafft dem Fonds Zugang zu einer attraktiven Objektpipeline. Bei unseren hohen Qualitätsanforderungen wollen und werden wir keine Abstriche machen. Angesichts der Marktlage sowie der durchwachsenen Aussichten für die Fondsbranche haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr davon Abstand genommen, neue Objekte zuzukaufen, um keine überhöhten Preise zu zahlen und die Liquidität zu schonen.

Vor dem Hintergrund der hohen und weiter steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien von Fondsinvestments war die Einstufung des KGAL immoSUBSTANZ als Artikel-8-Fonds nach der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) im September 2022 ein wichtiger Meilenstein. Das bedeutet in der Praxis, dass das Portfolio des KGAL immoSUBSTANZ durch einen Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung bestrebt ist, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Damit ist der Fonds auch für Privatanleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne der MiFID-II-Regeln geeignet. Ein weiterer Erfolg im laufenden Jahr ist, dass bei der Überprüfung des Bestands auf Basis der Version 1.18 des CREEM-Zielpfades aktuell alle Fondsimmobilen mit den Dekarbonisierungszielepfaden übereinstimmen.

Ausblick

An den Immobilienmärkten wird eine Bodenbildung der Wertentwicklung erwartet. Allerdings ist nicht mit einer starken Renditekompression zu rechnen, sodass zukünftige Wertsteigerungen in Bestandsobjekten nur durch die Vermietungsseite und somit durch erfolgreiches Asset-Management zu erwirtschaften sind.

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. Im Geschäftsjahr 2025/2026 streben wir eine Zielrendite von ca. 2,5 % bis 3,0 % (BVI-Methode) an, mit der wir unsere starke Position am Markt der offenen Immobilienfonds weiter verteidigen wollen.

Mit diesem 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

Ihre KGAL Investment Management GmbH

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2025

Fondsvermögen (netto)	65.044.337,42 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	68.405.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	23.170.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	45.235.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,9%
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,4%

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-3.254.061,42 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	15.01.2025
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
BVI-Rendite	3,2%
Rücknahmepreis	57,59 EUR
Ausgabepreis	60,47 EUR

Jahresbericht

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 Beträgen 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 der Rat der Europäischen Zentralbank im Juni den Einlagezins auf 2,00% gesenkt hatte, blieb dieser im Oktober unverändert auf diesem Niveau. Die Entscheidung zur Beibehaltung des Zinssatzes beruht vor allem darauf, dass die Inflation derzeit bei rund 2 % liegt und die Inflationsaussichten weitgehend stabil geblieben sind.¹ Im dritten Quartal 2025 zeigte sich die Eurozonen-Wirtschaft stabil, blieb jedoch insgesamt schwach. Die nachlassende globale Nachfrage wirkte sich zunehmend bremsend auf das Wachstum aus, während Export- und Investitionstätigkeiten rückläufig waren. Das Wachstum stützte sich vor allem auf den privaten Konsum, getragen von einem robusten Arbeitsmarkt und steigenden Realeinkommen.²

Das Zollabkommen zwischen den USA und der EU sorgt zwar für mehr Planungssicherheit, belastet jedoch zugleich das Wirtschaftswachstum in der Eurozone. Dennoch wird die Eurozone im Jahr 2025 ein Wachstum von etwa 1,3 % verzeichnen.³ In Deutschland ist nach zwei Jahren der Rezession (2023: -0,7 %; 2024: -0,5 %) zumindest mit einem leichten Aufschwung zu rechnen. Gründe hierfür lagen vor allem in einer etwas stärkeren Industrieproduktion.⁴

¹ 2025_10_30_ECB_Combined Monetary Policy Decision and Statement.pdf

² 2025_10_13_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

³ 2025_10_13_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

⁴ 2025_10_14_Oxford Economics_CEF Germany.pdf

Internationale Handelskonflikte, insbesondere die von den USA verhängten Zölle auf europäische Waren, wirken weiterhin belastend auf das Exportwachstum der Eurozone. Zwar hat das jüngste Handelsabkommen zwischen den USA und der EU einige Risiken entschärft, doch bleibt das Umfeld von hoher Unsicherheit und schwächerer globaler Nachfrage geprägt. Diese Entwicklungen bremsen den Außenhandel und die Investitionstätigkeit und könnten damit die wirtschaftliche Dynamik der Eurozone weiter einengen.⁵

Entwicklung des Immobilien Investmentumfelds

Das Investitionsvolumen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 138 Mrd. Euro, was ein Plus um 5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet.⁶

Die Renditekorrektur hat sich inzwischen bei vielen Nutzungsarten stabilisiert. Das Preisniveau bei Transaktionen zeigt Anzeichen einer Beruhigung und beginnt leicht zu steigen. Bei Büroimmobilien beispielsweise ist die Median Cap Rate in Europa von 7,3 % im Jahr 2024 auf 6,4 % im Oktober 2025 gefallen.⁷ Die aktuellen Entwicklungen lassen vermuten, dass eine Bodenbildung begonnen hat und die Phase der Wertkorrektur allmählich ausläuft.

Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Wien zeigt erste Anzeichen einer möglichen Marktstabilisierung. Die Trendwende dürfte jedoch nur schrittweise erfolgen und wird mittelfristig voraussichtlich nicht zu den Rendite- und Transaktionsniveaus der Zeit vor dem Zinsanstieg zurückführen. Zwar bewegt sich das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahreszeitraum, doch die steigende Zahl an Prüfprozessen deutet auf ein wachsendes Investoreninteresse hin.⁸ Trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfelds ergibt sich daraus ein vorsichtig positiver Ausblick. Die aktuelle Vermietungsleistung verteilt sich auf eine Vielzahl von Branchen, Unternehmensgrößen und Marktsegmenten.⁹ Diese Diversität bildet eine solide Grundlage für die weiterhin stabile Entwicklung des Wiener Büromarkts. Bis zum Jahresende wird ein Flächenumsatz von rund 210.000 m² erwartet – ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahresniveau.¹⁰ Zum dritten Quartal 2025 weist Wien eine Büro-Leerstandsquote von 3,6 % auf.¹¹ Aufgrund der umfangreichen Fertigstellungspipeline ist jedoch in den kommenden Monaten mit einem moderaten Anstieg zu rechnen. Die Spitzenmieten bleiben davon unberührt, da Nutzer weiterhin bereit sind, für hochwertige Flächen in erstklassigen Lagen hohe Preise zu zahlen. Ein anhaltender Nachfrageüberhang in den Top-Lagen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie die weiterhin hohe Inflation stützen dieses Mietniveau.¹²

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt eine deutliche Differenzierung im Renditeniveau je nach Handelskonzept. Während Geschäftshäuser in den besten Innenstadtlagen der Metropolen weiterhin mit Spitzenrenditen unter 4 % gehandelt werden, sind Shopping-Center nur noch mit einem entsprechenden Risikoaufschlag und zu deutlich höheren Renditen von rund 5,6 % am Markt platzierbar.¹³ Bei Fachmärkten, Fachmarktzentren und Supermärkten zeigt sich eine Stabilisierung des Renditeniveaus im Bereich zwischen 4,65 % und 4,90 %.¹⁴

Prognosebericht

Bis Jahresende 2025 wird für die Eurozone mit einer leichten Erholung der Wirtschaft gerechnet, so dass das Bruttoninlandsprodukt im Jahr 2025 voraussichtlich 1,3% Wachstum erzielen wird.¹⁵ Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung wird für Deutschland im Jahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum von 0,2 % erwartet – trotz schwächelnder Industrie, verhaltenem Konsum und verzögerten staatlichen Investitionen.¹⁶

An den Immobilienmärkten zeigen sich erste Anzeichen einer Bodenbildung bei der Wertentwicklung. 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.

⁵ 2025_10_13_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

⁶ 20251031_RCA_Trends-Trades-VolumePricing.xls

⁷ 20251031_RCA_Trends-Trades-VolumePricing_Offices.xls

⁸ 2025_10_EHL_Bueromarktbericht_Herbst_2025.pdf

⁹ 2025_10_EHL_Bueromarktbericht_Herbst_2025.pdf

¹⁰ 2025_10_EHL_Bueromarktbericht_Herbst_2025.pdf

¹¹ 2025_10_EHL_Bueromarktbericht_Herbst_2025.pdf

¹² 2025_10_EHL_Bueromarktbericht_Herbst_2025.pdf

¹³ 2025_10_Einzelhandelsimmobilien_investmentmarkt-deutschland_BNP.pdf

¹⁴ 2025_10_Einzelhandelsimmobilien_investmentmarkt-deutschland_BNP.pdf

¹⁵ 2025_10_13_Oxford Economics_CEF Eurozone.pdf

¹⁶ 2025_10_14_Oxford Economics_CEF Germany.pdf

Gesamtwirtschaftliche Prognosen, reales BIP, Veränderung p. a.			
	2024	2025(F)	2026(F)
<i>Euroraum</i>	0,80	1,29	0,77
<i>Deutschland</i>	-0,47	0,23	0,80
<i>Frankreich</i>	1,10	0,72	0,58
<i>Irland</i>	2,55	11,38	-4,94
<i>Italien</i>	0,49	0,56	0,59
<i>Niederlande</i>	1,08	1,44	0,61
<i>Österreich</i>	-0,84	0,34	0,69
<i>Polen</i>	2,87	3,41	3,45
<i>Spanien</i>	3,46	3,03	2,34
<i>Großbritannien</i>	1,13	1,46	0,93
<i>USA</i>	2,79	2,05	2,33

Quelle: Oxford Economics, 31. Oktober 2025. Keine Garantie für Prognosen.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschränkte sich somit auf die Verwaltung der gehaltenen Vermögensgegenstände.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF KGAL immoSUBSTANZ beträgt zum Berichtsstichtag 65.044.337,42 EUR (i.Vj. 67.286.779,89 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.129.319 Stück (i.Vj. 1.186.525 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 57,59 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (56,70 EUR) um 0,89 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,2 % (i.Vj. 3,4 %) 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 investiert im Schwerpunkt in Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten in Europa. 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 mittel eingestuft.

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 zwei 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.

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 als mittel 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.

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 Zinsbindungen und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein hohes Zinsänderungsrisiko.

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 transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappten. 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. 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.

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

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.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von politischen Konflikten, einem weiterhin hohen Zinsniveau und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen, aufgerufenen Zöllen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und niedrigere als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

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.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

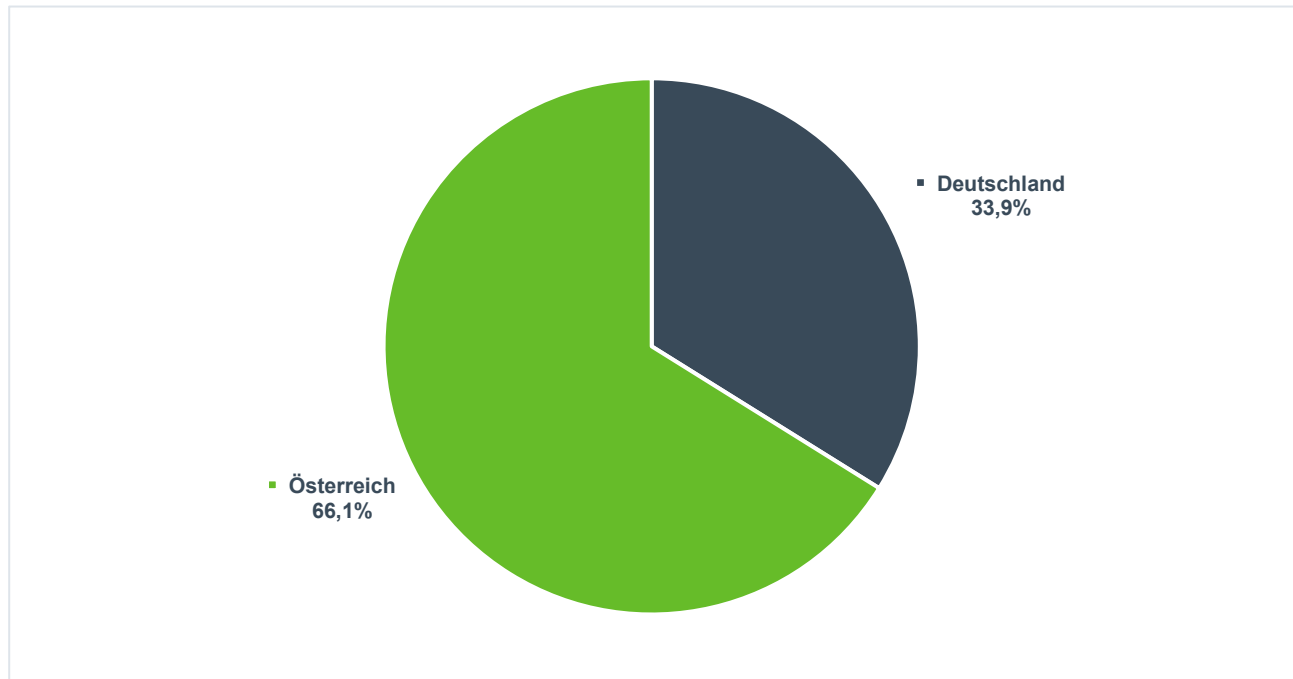
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio vier Immobilien.

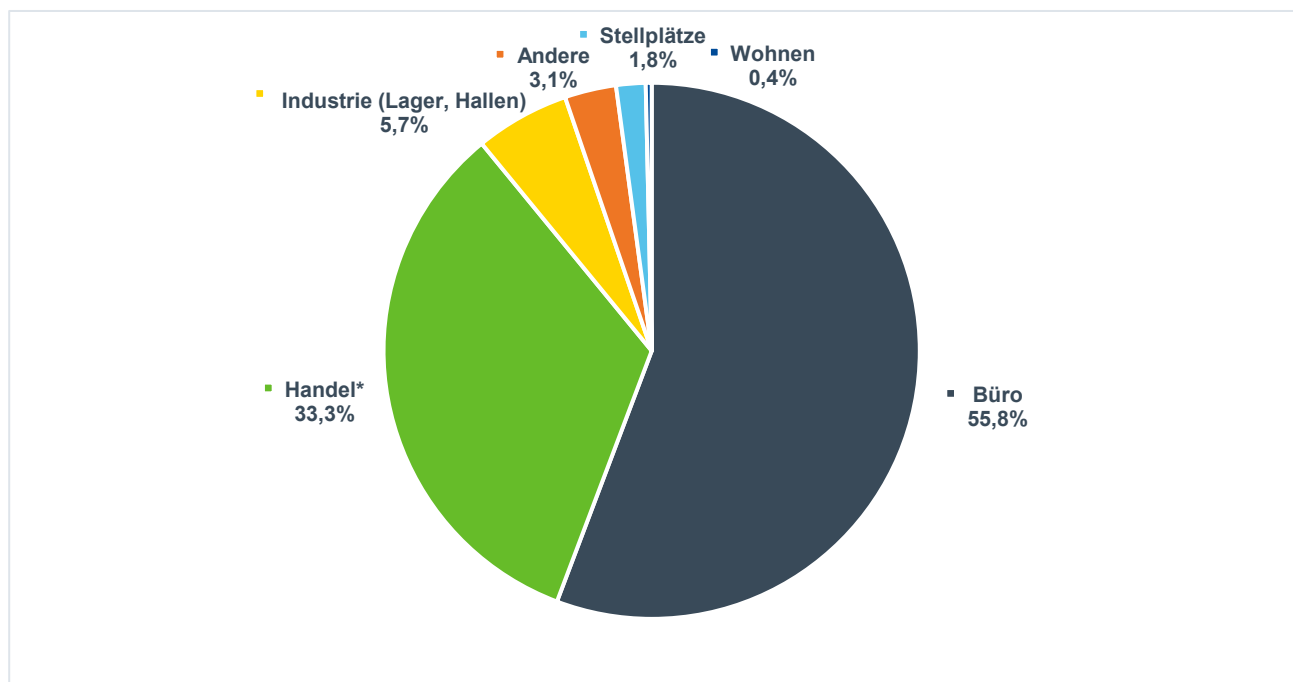
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

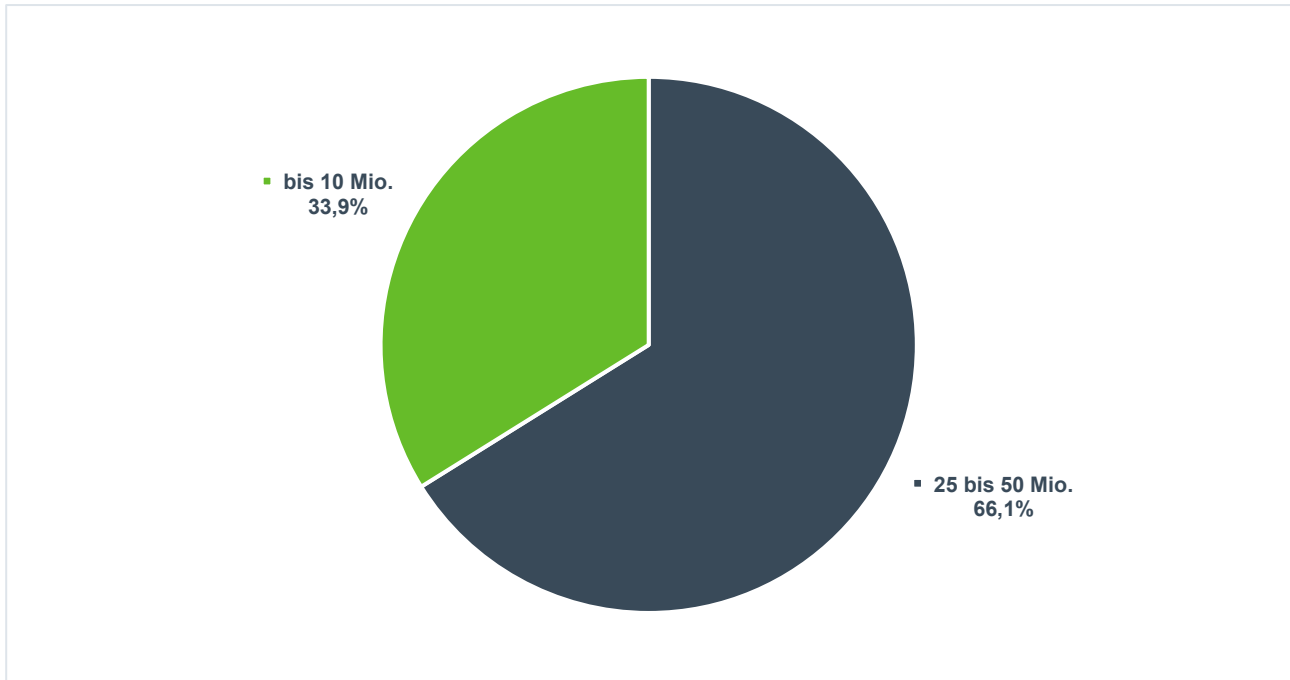
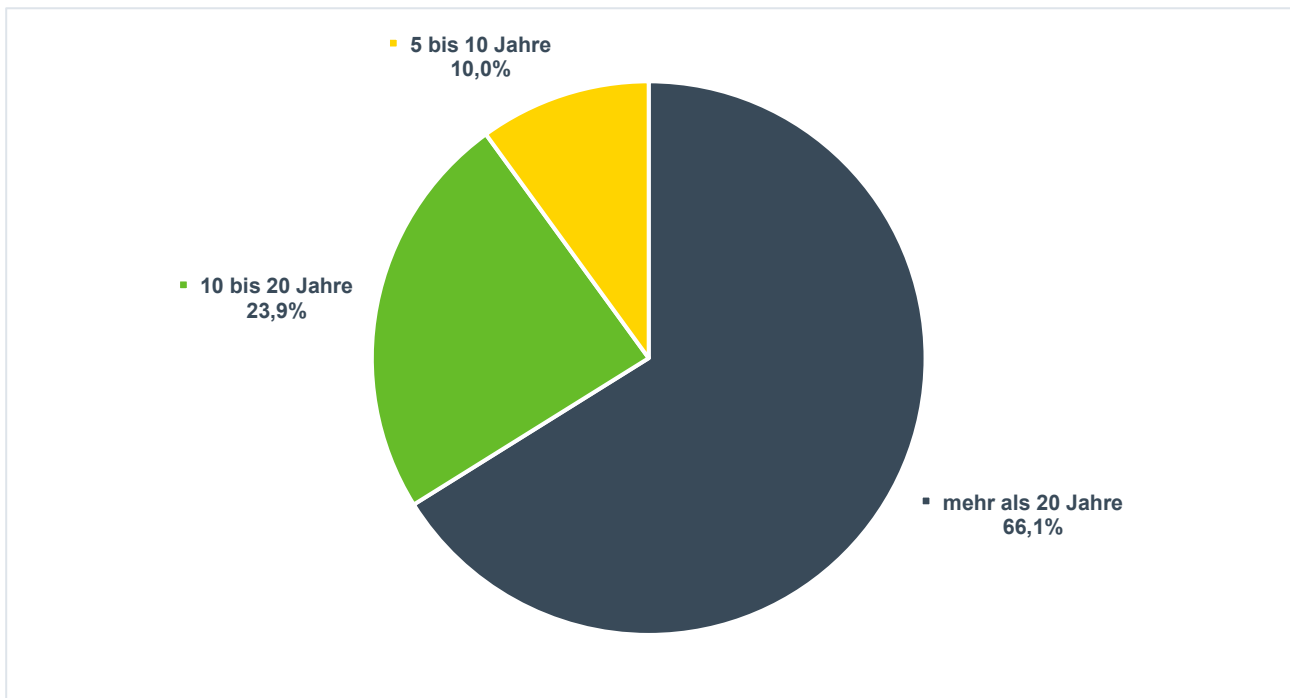
Länderallokation

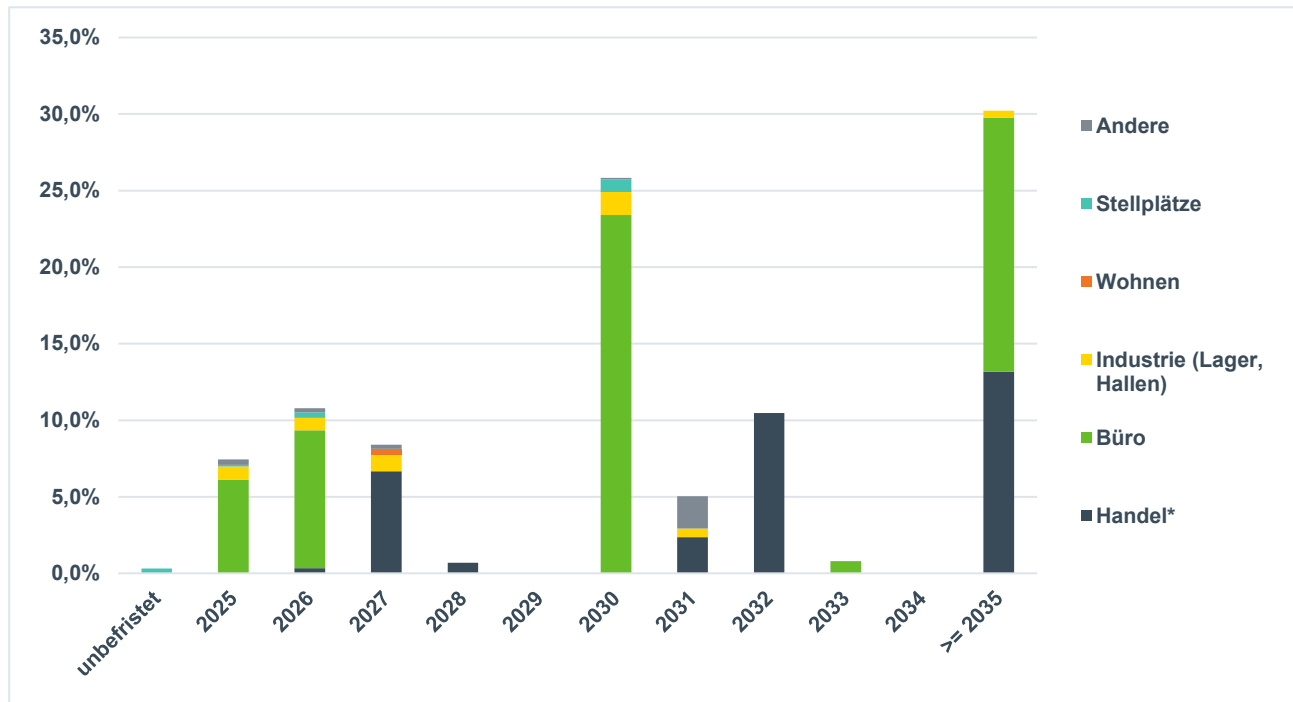


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)**

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)

* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	7.254.000,00 EUR	10,6
EUR-Kredite (Ausland)	12.150.000,00 EUR	17,8
Gesamt	19.404.000,00 EUR	28,4

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 Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 12,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften 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)	37,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	37,4 %
EUR-Kredite (Ausland)	0,0 %	62,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	62,6 %
Gesamt	37,4 %	62,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten

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.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressenausfallrisiken	gering
Zinsänderungsrisiken	hoch
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	mittel
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

Angaben zu ökologischen und/oder sozialen Merkmalen

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.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.10.2022 Mio. EUR	GJ-Ende 31.10.2023 Mio. EUR	GJ-Ende 31.10.2024 Mio. EUR	GJ-Ende 31.10.2025 Mio. EUR
Immobilien	23,8	23,1	23,2	23,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	31,7	33,1	33,5	33,8
Liquiditätsanlagen	17,6	21,4	15,4	13,0
Sonstige Vermögensgegenstände	3,8	3,9	3,4	3,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-9,1	-8,4	-8,2	-8,1
Fondsvermögen	67,8	73,1	67,3	65,0
Anteilumlauf (Stück)	1.235.886	1.308.881	1.186.525	1.129.319
Anteilwert (EUR)	54,85	55,83	56,70	57,59
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,90	0,90	0,90	0,90
Tag der Ausschüttung	18.01.2023	15.01.2024	15.01.2025	16.01.2026
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	0,09	-
Tag der 1. Zwischenausschüttung	-	-	29.12.2023	-
Anteilumlauf (Stück) bei 1. Zwischenausschüttung	-	-	1.309.816	-

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.10.2022	GJ-Ende 31.10.2023	GJ-Ende 31.10.2024	GJ-Ende 31.10.2025
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0 %	5,0 %	5,6 %	5,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4 %	-0,6 %	-1,6 %	-1,1 %
Nettoertrag	4,6 %	4,4 %	4,0 %	4,2 %
Wertänderungen	0,6 %	0,3 %	0,5 %	0,2 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,2 %	4,8 %	4,5 %	4,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,8 %	6,1 %	5,5 %	5,6 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,8 %	6,1 %	5,5 %	5,6 %
II. Liquidität	-0,4 %	2,4 %	3,4 %	1,9 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				
	5,1 %	4,8 %	4,8 %	4,6 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
	3,6 %	3,5 %	3,4 %	3,2 %

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		23.170.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			23.170.000,00	35,62
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		33.839.963,56		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			33.839.963,56	52,03
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		13.041.651,85		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			13.041.651,85	20,05
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		267.377,59		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		1.065.219,06		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		925.393,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		139.825,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		1.725.020,09		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			3.057.616,74	4,70
Summe Vermögensgegenstände			73.109.232,15	112,40
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-7.254.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-194.119,84		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-57.305,66		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-7.505.425,50	-11,54
II. Rückstellungen			-559.469,23	-0,86
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-8.064.894,73	-12,40
C. Fondsvermögen			65.044.337,42	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			1.129.319	
Anteilwert (EUR)			57,59	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹⁾			Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutach- ten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gut- achten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	72825	Wannweil, Alte Spinnerei 2	EUR	G	Ha	-	12.03.19	2017	8.189	1.955/ 0	B, R, RO	6,4	0,0	28,9	6.770/ 6.920 [6.845]	389	388/ 388 [388]	32,0/ 32,0 [32,0]	566/ 8,6	354/ 211	53	177	40
DE	72555	Metzingen, Nürtinger Straße 63	EUR	G	Ha	-	12.03.19	1918/ 2012	7.695	2.940/ 125	B, G, R, RO	13,5	0,0	27,7	8.600/ 8.750 [8.675]	497	507/ 500 [504]	28,0/ 29,0 [28,5]	650/ 8,2	434/ 216	57	190	40
DE	21244	Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20	EUR	G	Ha	-	31.12.21	1973	2.996	3.614/ 0	B, BM, G, K, LA, R	3,1	8,0	37,6	7.550/ 7.750 [7.650]	478	426/ 419 [423]	34,0/ 32,0 [33,0]	942/ 9,8	519/ 423	92	559	73
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																						23.170.000,0	

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutach- ten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gut- achten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
AT	1030	Wien, Hainburger Straße 33	100,0 %	ja	EUR	G	B	-	31.10.19	1933/ 1999	5.031	15.276/ 0	BM, DO, FW, K, LA, L, SZ	4,9	0,0	26,9	45.100/ 45.370 [45.235]	2.374	2.341/ 2.347 [2.344]	34,0/ 36,0 [35,0]	321/ 0,8	0/ 321	32	128	47
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																								45.235.000,00	
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																								45.235.000,00	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil I: Gesellschaftsübersicht

Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft			Lage des Grundstücks 1)	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR 2)	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	In Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
PHEKDA GmbH & Co KG	Wien, Österreich	AT	1030	Wien, Hainburger Straße 33	100,00 %	EUR	31.10.19	33.840	28.288	-	-	-	343/1,0	26/318	36	140	47
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt 10)																33.839.963,56	

- 1) AT = Österreich; DE = Deutschland
- 2) G = Geschäftsgrundstück
- 3) Ha = Handel; B = Büro
- 4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; R = Rampe; RO = Rolllor; 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. Dieser wird in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.
- 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 Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).
- 8) Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.
- 9) Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP.
- 10) Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2025

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				13.041.651,85	20,05
II. Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 13,0 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (13,0 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 9,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			267.377,59	0,41
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		195.547,32		
davon Mietforderungen		44.079,13		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			1.065.219,06	1,64
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		925.393,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		139.825,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			1.725.020,09	2,65
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs- geschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-7.254.000,00	-11,15
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-194.119,84	-0,30
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-57.305,66	-0,09
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-559.469,23	-0,86
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			65.044.337,42	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Bei den unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (0,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (1,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ (1,7 Mio. EUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegen die Immobilien-Gesellschaft (1,6 Mio. EUR) sowie Forderungen an das Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,2 Mio. EUR) beinhalten Verbindlichkeiten aus 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 sonstigen Verbindlichkeiten.

Die „Rückstellungen“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovisionen (0,5 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Instandhaltungskosten, Steuerrückstellungen und Rückstellungen für sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			317.978,55	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			6.527,79	
6. Erträge aus Immobilien			1.364.015,30	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.600.000,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				3.288.521,64
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-327.976,84	
a) davon Betriebskosten		-106.635,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-204.848,23		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-900,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-15.593,20		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			-30.363,58	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-168.362,07	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-392.914,44	
7. Verwahrstellenvergütung			-29.452,18	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-36.932,83	
9. Sonstige Aufwendungen			-323.091,74	
davon Kosten der externen Bewerter		-62.022,69		
Summe der Aufwendungen				-1.309.093,68
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.979.427,96

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-197.120,77
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.782.307,19
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			517.982,49	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-190.000,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				327.982,49
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.110.289,68

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Erträge aus Immobilien“ (1,4 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (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“ (0,2 Mio. EUR) entfallen auf die Immobilien Metzinger, Nürtinger Straße 63, Buchholz in der Nordheide, Adolfstraße 20 sowie Wannweil, Alte Spinnerei 2.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,3 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 2025

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	5.669.082,85	5,02
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.886.775,66	3,44
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.782.307,19	1,58
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	4.652.695,75	4,12
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	4.652.695,75	4,12
III. Gesamtausschüttung	1.016.387,10	0,90
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	1.016.387,10	0,90
a) Barausschüttung	1.016.387,10	0,90
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.129.319 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		67.286.779,89
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.058.257,80
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.067.872,50	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	9.614,70	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-3.254.061,42
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	687.039,34	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-3.941.100,76	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		197.120,77
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-237.533,70
davon bei Immobilien	-201.833,53	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-35.700,17	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.110.289,68
davon nicht realisierte Gewinne	517.982,49	
davon nicht realisierte Verluste	-190.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		65.044.337,42

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2025

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 Immobilien-Gesellschaften 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. Oktober 2025 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	57,59 EUR
Umlaufende Anteile	1.129.319

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften 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 Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften 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. Besonders, 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	1,49%
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00 EUR
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00 EUR
Rückvergütungen	0,00 EUR
Vermittlungsfolgeprovisionen	230.440,13 EUR
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00%
Transaktionskosten in EUR	-145.168,54 EUR

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

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

Die KVG gewährt 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.

Die Transaktionskosten beinhalten Anpassungen der im Vorjahr ausgewiesenen Transaktionskosten infolge der Auflösung von Rückstellungen.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	6.527,79 EUR
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.570,79 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	323.091,74 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	230.440,13 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	27.947.490,91 EUR
davon feste Vergütung	25.102.530,93 EUR
davon variable Vergütung	2.844.959,98 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	396
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.400.738,38 EUR
davon Führungskräfte	1.400.738,38 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

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?

☒ ☐ ☐ **Ja**

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %

☐ ☒ ☐ **Nein**

☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 100 % an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Indikator 1	k.A.	k.A.	100%	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 65%-Grenze einbezogenen direkt oder indirekt über Immobilien Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden die Voraussetzungen für ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung erfüllen. Unter nachhaltigen Investitionen sind dabei wirtschaftliche Tätigkeiten zu verstehen, die zur Erreichung eines Umweltziels beitragen, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren bei der Nutzung von Energie oder erneuerbarer Energien, wobei Voraussetzung ist, dass kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt wird. Nach Ansicht der Gesellschaft handelt es sich bei dem Umweltziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 um ein Umweltziel im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung sowie um ein ökologisches Merkmal.

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

Die Gesellschaft stellt sicher, dass durch die nachhaltigen Investitionen kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt wird (sog. „Do-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.

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

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

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 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Fossile Brennstoffe (%)	k.A.	k.A.	0%	0%	0%
Energieineffiziente Gebäude (%)	k.A.	k.A.	40%	39,18%	27,05%
Energieintensität (kWh/m²)	k.A.	k.A.	176,2	167,2	164,9
Treibhausgasemissionen (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	826,5	605,9	576,98
Scope 1 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	65,2	52,7	52,7
Scope 2 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	22,0	20,5	16,9
Scope 3 (tCO ₂ e) *)	k.A.	k.A.	739,3	532,7	507,37

*) Nutzung von lieferantenspezifischen Emissionsfaktoren oder dem eines individuellen Energieproduktes.

Die Kennzahlen zu den Treibhausgasemissionen und zur Energieintensität basieren auf den Verbrauchsdaten des jeweiligen Kalenderjahres aus der Vorperiode.

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:

Mietanteil in €Liegenschaftszins Σ 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 Dieselbehälter für Notstromaggregate.

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

$$((\text{Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C}) +$$

$$\text{Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU})$$

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.

Treibhausgasemissionen & Energieverbrauch

Zur Bewertung, Messung und Überwachung der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs wird jährlich, zu Anfang eines Kalenderjahres, ein externer Dienstleister mit dem Sammeln und Auswerten der benötigten Verbrauchsdaten beauftragt.

Bei unvollständig vorliegenden Verbrauchsdaten werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von anhand ortsbezogenen Heizgradtagen bereinigter Vorjahresverbräuche, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks. Als Datenquelle wird für die Schätzungen unter anderem auf die EPRA3 sBPR4-Datenbank oder die Referenz-Teilenergiekennwerte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zurückgegriffen.

Der Anteil der Daten, die geschätzt werden, soll sich durch die zuvor genannten Maßnahmen und Methoden von Jahr zu Jahr reduzieren. Es wird angestrebt, den Anteil der Hochrechnungen bezogen auf die Medienverbräuche im Portfolio stets unterhalb von 50 % zu belassen. Aufgrund des frühen Veröffentlichungszeitpunkts im Jahr kann dabei in Einzelfällen auf Vorjahreswerte zurückgegriffen werden.

Die Sicherung der Datenqualität wird durch die Beauftragung eines externen Dienstleisters und die Prüfung der Ergebnisse durch die Gesellschaft gewährleistet. Hierbei wird zu jedem Asset ein Bericht erstellt, welcher die Verbrauchsdaten, aufgeteilt nach Allgemein- und Mieterverbräuchen auf Basis des Carbon Risk Real Estate Monitor (www.crrem.org) aufweist.

Die Messung der Treibhausgasemissionen erfolgt durch die Ermittlung der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3- Treibhausgasemissionen im Hinblick auf alle wesentlichen Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden. Als Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen werden hierbei die Kategorien („Scope“) der Treibhausgasemissionen gemäß Anhang III Nr. 1 Buchstabe e Ziffern i bis iii der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates verstanden, wobei unter Scope 3 die Emissionen, welche mit dem Trinkwasserbezug, der Abwasserentsorgung, der Abfallentsorgung, der Vorkette der Energielieferung sowie der Mieterenergieverbräuche abgebildet werden. Treibhausgasemissionen der Immobilien des Portfolios werden laufend überwacht und sollen möglichst reduziert werden. Hierzu orientiert sich die Gesellschaft an dem in dem Abschnitt „Ökologisches Merkmal – Beitrag zum Klimaschutz“ (inklusive Erläuterung der relevanten Messgrößen) vorgestellten Dekarbonisierungspfad.

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

Die Energieverbrauchsintensität wird bei Ankauf sowie im Rahmen der regelmäßigen Objektprüfungen von Bestandsobjekten geprüft und, wenn möglich, verbessert, z.B. durch den Ankauf von Immobilien mit geringer Energieverbrauchsintensität oder durch entsprechende Maßnahmen im Bestand (vgl. auch die Ausführungen zu „Reduzierung der Energieverbräuche“).



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 2024 bis
31. Oktober 2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Wien, Hainburger Straße	Immobilien	66,09%	Österreich
Metzingen, Nürtinger Straße 63	Immobilien	12,53%	Deutschland
Buchholz in der Nordheide	Immobilien	11,31%	Deutschland
Wannweil, An der Spinnerei 2	Immobilien	10,07%	Deutschland



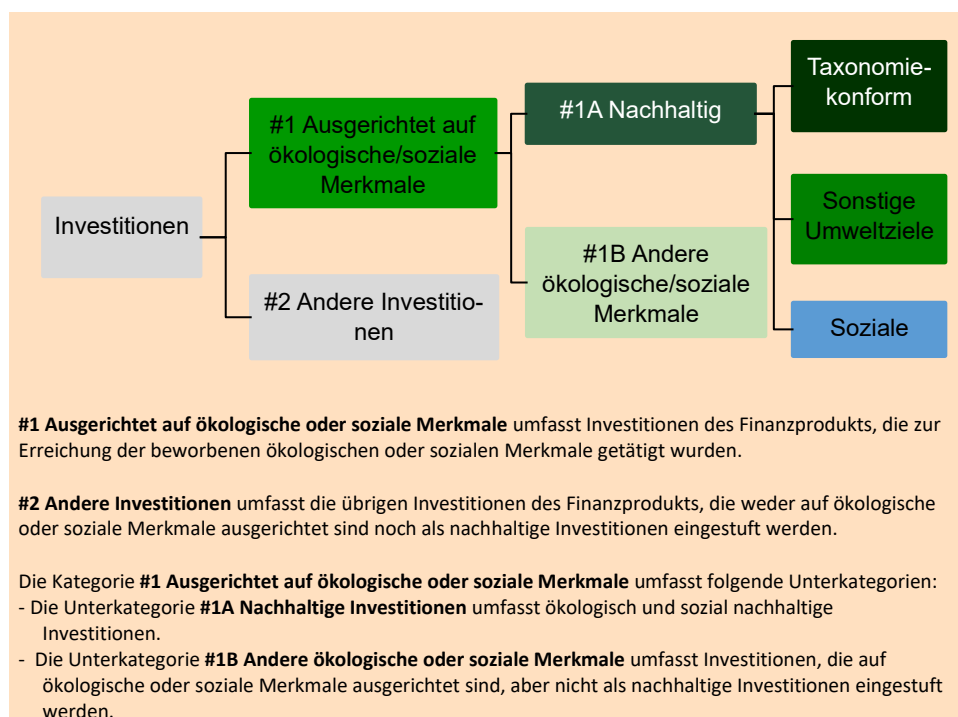
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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 76,59% aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. Davon sind 0% Taxonomiekonform und 100% anderen ökologisch nachhaltigen Investitionen zuzuordnen. 23,41% aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 0% des Immobilienvermögens, 17,55% Liquiditätsanlagen und 5,87% sonstige Vermögensgegenstände.

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



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

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.*

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 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



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 %



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

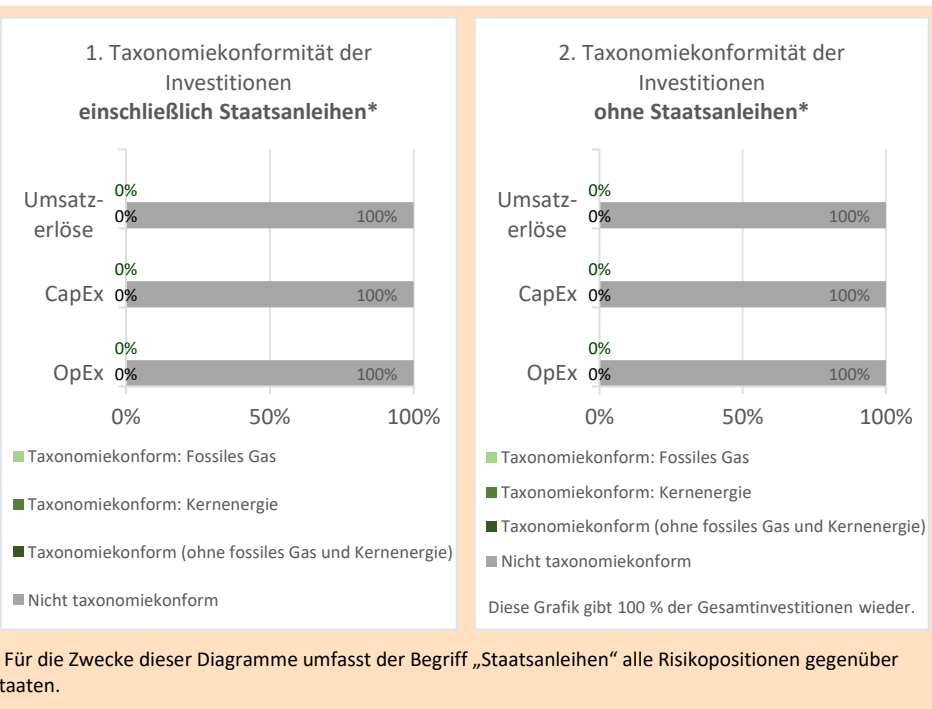
Der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen betrug: 0 %



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 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Umsatzerlöse	k.A.	0%	0%	0%	0%
CapEx	k.A.	0%	0%	0%	0%
OpEx	k.A.	0%	0%	0%	0%



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.



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 ein 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 Ankaufsprozess

Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden die Stärken und Schwächen einer Investition im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, gemessen und bewertet.

Im Rahmen der Due Diligence werden die notwendigen Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Verbrauchsdaten gesammelt, die eine energetische Ersteinschätzung ermöglichen. Diese dient als Ausgangsdatenbasis für Optimierungen sowie die Eingliederung in den 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 Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien 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 Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung konnte im Objekt Buchholz mit einem Bestandsmieter ein Nachtrag mit Green-Lease-Klausel geschlossen werden.

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 CREEM 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.

Am Standort Wien wurden verschiedene Energiesparmaßnahmen umgesetzt, die zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs beitragen:

Aktuell ist der Austausch von Fan-Coil-Geräten in der Umsetzung. Alte Geräte mit starrem Durchlauf werden durch Modelle ersetzt, die über eine automatische Abschaltfunktion verfügen. Dadurch wird der Energieverbrauch in Nichtbetriebszeiten signifikant reduziert.

Des Weiteren wurde die Heizungspumpe der Fußbodenheizung im Empfangsbereich, die zuvor mit einem herkömmlichen Asynchronmotor betrieben wurde, gegen eine moderne, drehzahlge-regelte Pumpe ausgetauscht. Zusätzlich erfolgte der Austausch des Regelventils sowie die Installation eines Zählers zur präzisen Erfassung und Dokumentation des monatlichen Energieverbrauchs.

Der bestehende Kleinverteiler für die Fernwärme wurde vollständig erneuert, um einen sicheren und effizienteren Betrieb der Wärmeversorgung zu gewährleisten.

Ferner wurden die Volumenstromregler der Lüftungsanlagen neu eingestellt, was eine optimierte Luftverteilung sowie eine bedarfsgerechte Steuerung der Lüftung ermöglicht.

Im Empfangsbereich wurde die bestehende Beleuchtung durch eine energieeffiziente LED-Anlage mit integrierter Lichtsteuerung ersetzt. Diese Maßnahme trägt zur Reduktion des Stromverbrauchs bei und verbessert die Lichtqualität im Raum.

Da eine eindeutige Zuordnung der Einsparungen zu den jeweils umgesetzten Einzelmaßnahmen nicht möglich ist, wurde zur Bewertung der (Einspar-)Effekte der Gesamtenergieverbrauch am Standort Wien herangezogen. Auf Basis der um die Heizgradtage bereinigten Energieverbräuche der Energieträger Strom und Fernwärme lassen sich im Jahresvergleich die folgenden Einsparungen ableiten:

- Fernwärme: 13.570 kWh, entsprechend einer CO₂-Einsparung von rund 271,4 kg
- Strom: 19.670 kWh, entsprechend einer CO₂-Einsparung von rund 6.767 kg

Weitere Energieeinsparungen bei den Fondsimmobilen 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, wurden energetische Potenzialanalysen bei 2 Fondsimmobilen durchgeführt. Auf Grundlage dieser wird eine Sanierung der Fassade im Innenhof der Immobilie in Buchholz und der Einbau von Smart Metern am Standort Metzingen geprüft.

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

Zur Förderung der Biodiversität wurde bei der Immobilie in Wannweil die Abböschung zu den Stellplätzen als Magerwiese mit einem großen Insektenhotel angelegt. Magerwiesen sind besonders artenreich, da sie auf nährstoffarmen Böden wachsen und so Pflanzen und Tieren einen Lebensraum bieten. Neben einem geringen Pflegeaufwand sind Magerwiesen robuster und haben einen niedrigeren Wasserbedarf als gewöhnlicher Rasen (hohe Trockenheitsbeständigkeit).

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

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 investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren 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	113,59%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	113,59%


Hamburg, den 30. Dezember 2025

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Ertie

Signiert von:

146F56F5275F4D8...
Maite 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 2024 bis zum 31. Oktober 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2024 bis zum 31. Oktober 2025 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 Vermerkes genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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 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 im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens 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 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 30. Dezember 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,2%
---	-------------

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Direkt gehaltene Immobilien	23.127,7	0,0	23.127,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	45.024,6	45.024,6	0,0
Immobilien insgesamt	68.152,3	45.024,6	23.127,7
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	16.818,2		
Kreditvolumen	-19.404,0	-12.150,0	-7.254,0
Fondsvolumen (netto)	65.930,5		

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	68.405,0	45.235,0	23.170,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.657,5	2.343,7	1.313,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	625,0	415,0	210,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-190,0	0,0	-190,0
Sonstige negative Wertänderungen	-280,1	-78,3	-201,8
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	435,0	415,0	20,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-280,1	-78,3	-201,8

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Jahresmietertrag Büro	55,8	87,1	3,3
Jahresmietertrag Handel*	33,3	0,0	89,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	5,7	6,4	4,5
Jahresmietertrag Wohnen	0,4	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,8	2,0	1,4
Jahresmietertrag Andere	3,1	4,5	0,7

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
Leerstand Büro	0,5	0,0	1,2
Leerstand Handel*	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,5	0,0	1,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,0	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,9	100,0	97,1

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE
unbefristet	0,3	0,0	0,9
2025	7,4	11,7	0,0
2026	10,8	16,3	1,3
2027	8,4	0,0	22,9
2028	0,7	0,0	1,9
2029	0,0	0,0	0,0
2030	25,8	40,8	0,0
2031	5,0	4,2	6,5
2032	10,5	0,0	28,5
2033	0,8	0,0	2,2
2034	0,0	0,0	0,0
>= 2035	30,2	27,0	35,9

* Beinhaltet überwiegend Grund- und Nahversorgung.

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzanlagen über steuerrechtliche Vorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. 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 Anteils-erwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass 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 Prozent. 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 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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 Prozent 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 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile Pauschbetrag 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen:

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 auch 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 veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investorserträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investorserträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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 Prozent bestanden. (sog. 45-Tage-Regelung).

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 Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, 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 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Prozent 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 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beihilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung³, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

² § 37 Abs. 2 AO

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute und Wertpapierinstitute) 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 oder -nummern; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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.

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse 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 Prozent. Wenn der Anleger in einem Kalenderjahr steuerpflichtige Einkünfte in Österreich bis zum jeweils geltenden steuerfreien Basiseinkommen erzielt, muss er keine Steuererklärung abgeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Für das Kalenderjahr 2025 beträgt das steuerfreie Basiseinkommen 2.421 Euro. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.10.2025 endende Geschäftsjahr des KGAL immoSUBSTANZ betragen EUR 1,4219 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung 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.

Allgemeiner 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, oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle Kaufmann	Camille Dufieux Kauffrau
Michael Schneider (bis 31.03.2025) Kaufmann	Malte Priester Kaufmann

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Frankfurt am Main
--	--