



DEGI INTERNATIONAL

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2025



Die Bank an Ihrer Seite

Inhalt

Auf einen Blick	5		
Tätigkeitsbericht	7	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	22
Aktuelle Eckdaten des DEGI INTERNATIONAL	7		
Entwicklung des DEGI INTERNATIONAL	8	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	23
Portfoliostruktur	10		
Objektzugänge und -abgänge im Berichtszeitraum	11	Ertrags- und Aufwandsrechnung	24
Vermietungssituation	11		
Leerstandskommentierung	11	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	25
Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	11		
Desinvestitionsstrategie	11	Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2025	26
Fondsrendite	11		
Entwicklung des Mittelaufkommens	12	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	26
Liquidität	12		
Ausschüttung	12	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	28
Capital Gains Tax	12		
Risikoprofil	12	Steuerliche Hinweise für inländische Anleger	30
Auslagerung durch die Commerzbank AG	13		
Ausblick	13	Gremien und Eigenkapitalausstattung	39
Übersicht Renditen	14	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	40
Entwicklung der Renditen	16		
Entwicklung des Fondsvermögens	17		
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	18		
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19		
Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	20		

Auf einen Blick

Kennzahlen DEGI INTERNATIONAL zum 31. Dezember 2025

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	53,7 Mio. €
Immobilienvermögen gesamt	2,7 Mio. €
davon direkt gehalten	0,0 Mio. €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2,7 Mio. €
Fondsobjekte gesamt	1
davon direkt gehalten	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
davon im Bau / Umbau befindlich	1
Auslandsanteil ^{1, 2}	100,0 %
Europa ³	100,0 %
Liquiditätsquote	75,2 %
Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
zugegangene Objekte	0
Verkäufe von Objekten	0
abgegangene Objekte	0
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags- / Aufwandsausgleich) ⁴	0,0 Mio. €
Anlageerfolg ⁵	
für 1 Jahr	-3,2 %
für 3 Jahre p. a.	-4,0 %
für 5 Jahre p. a.	-3,3 %
für 10 Jahre p. a.	0,3 %
für 15 Jahre p. a.	-0,8 %
seit Auflage p. a.	-0,1 %

1 Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

2 Das über die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilienvermögen wird entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt. (siehe Immobilienverzeichnis auf Seite 20 ff.).

3 Ohne Deutschland.

4 Im Geschäftsjahr 2025 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025).

5 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnung eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 16. November 2009 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Zwischenauszahlung am 24. Oktober 2025	
Auszahlung je Anteil	0,0200 €
Steuerpflichtiger Ertrag gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,0200 €
Endauszahlung am 15. April 2026	
Auszahlung je Anteil	0,0100 €
Steuerpflichtiger Ertrag gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,0100 €
Weitere Angaben	
Total Expense Ratio (TER) ²	2,32 %
Transaktionsabhängige Vergütung ³	0,00 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	1,49 €
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0008007998
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	800799

- 1 Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n.F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n.F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.
- 2 Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.
- 3 Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 11 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (Des-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Tätigkeitsbericht

Am 16. Oktober 2014 ging das Sondervermögen DEGI INTERNATIONAL kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank Aktiengesellschaft über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den erzielten Erlös an die Anleger zu verteilen. Über den Stand der Abwicklung werden die Anleger fortan durch die Commerzbank AG im Rahmen von jährlichen Abwicklungsberichten informiert, die die Commerzbank AG im Internet unter www.commerzbank.de/degi-international veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. Dezember 2025 bzw. Geschäftsjahr). Neben der Endauszahlung für das Geschäftsjahr 2024, die am 15. April 2025 durchgeführt wurde, zahlte die Commerzbank AG im Berichtszeitraum am 24. Oktober 2025 je Anteil 0,0200 Euro, insgesamt 0,7 Mio. Euro, an die Anleger aus. Am 15. April 2026 werden weitere 0,0100 Euro je Anteil ausgezahlt. Dies entspricht einer Gesamtauszahlung von 0,4 Mio. Euro bzw. 0,7 % des Fondsvermögens (netto) per 31. Dezember 2025. Damit werden für das Geschäftsjahr 2025 (1. Januar bis 31. Dezember 2025) im Rahmen der Auszahlungen insgesamt 0,0300 Euro je Anteil bzw. 1,1 Mio. Euro ausgezahlt worden sein. Am Ende des Berichtszeitraums konnte im Dezember 2025 die Liquidation der Immobilien-Gesellschaft DEGI Castellaccio SAS di DEGI Roma GP S.r.l. in liquidazione abgeschlossen werden. Die vorhandene Liquidität ist dem DEGI INTERNATIONAL zugeflossen.

Die nächste Auszahlung an die Anleger ist dann spätestens für Oktober 2026 vorgesehen. Die Höhe der Zahlung wird in Abhängigkeit von der bis dahin im Wesentlichen durch eine mögliche Immobilienveräußerung aufgebauten Liquidität und insbesondere unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel noch festzulegen sein. Über die Höhe und das Datum der Auszahlung wird rechtzeitig auf der Homepage unter www.commerzbank.de/degi-international informiert werden.

Die Methode der Auszahlungen dient dazu, sowohl professionellen Investoren als auch Privatanlegern geordnete Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteilschein einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Dabei werden für alle Anleger der gleiche Preis und die gleiche Auszahlungsquote und damit die Gleichbehandlung aller Anlegergruppen und der Anlegerschutz gewährleistet.

Aktuelle Eckdaten des DEGI INTERNATIONAL

- Der DEGI INTERNATIONAL erzielte im Ein-Jahres-Zeitraum (1. Januar bis 31. Dezember 2025) ein Anlageergebnis von -3,2 %.¹
- Im Geschäftsjahr 2025 (1. Januar bis 31. Dezember 2025) wurde für den DEGI INTERNATIONAL keine Immobilie bzw. Immobilien-Gesellschaft veräußert. Damit befand sich noch eine Immobilie (Rumänien, Bukarest, Millennium Business Center) im Bestand des Fonds, die über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (DEGI Millennium Tower SRL) gehalten wurde. Diese Immobilie befand sich im Umbau.
- Das Fondsvermögen (netto) veränderte sich im Berichtszeitraum von 56,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2024 auf 53,7 Mio. Euro zum 31. Dezember 2025.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Stichtag auf 100,0 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilie. Davon befanden sich 100,0 % in Europa.
- Die Vermietungsquote per 31. Dezember 2025 entfällt, da die einzige Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 75,2 %, bezogen auf das Fondsvermögen (netto).
- Die Immobilien-Gesellschaft DEGI Castellaccio SAS di DEGI Roma GP S.r.l. in liquidazione, an der der DEGI INTERNATIONAL wirtschaftlich 100 % der Anteile gehalten hat, wurde im Berichtszeitraum liquidiert. Die Immobilien-Gesellschaft hat seit 2017 keine Immobilie mehr gehalten.

¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 5.

Entwicklung des DEGI INTERNATIONAL

Tabelle 1

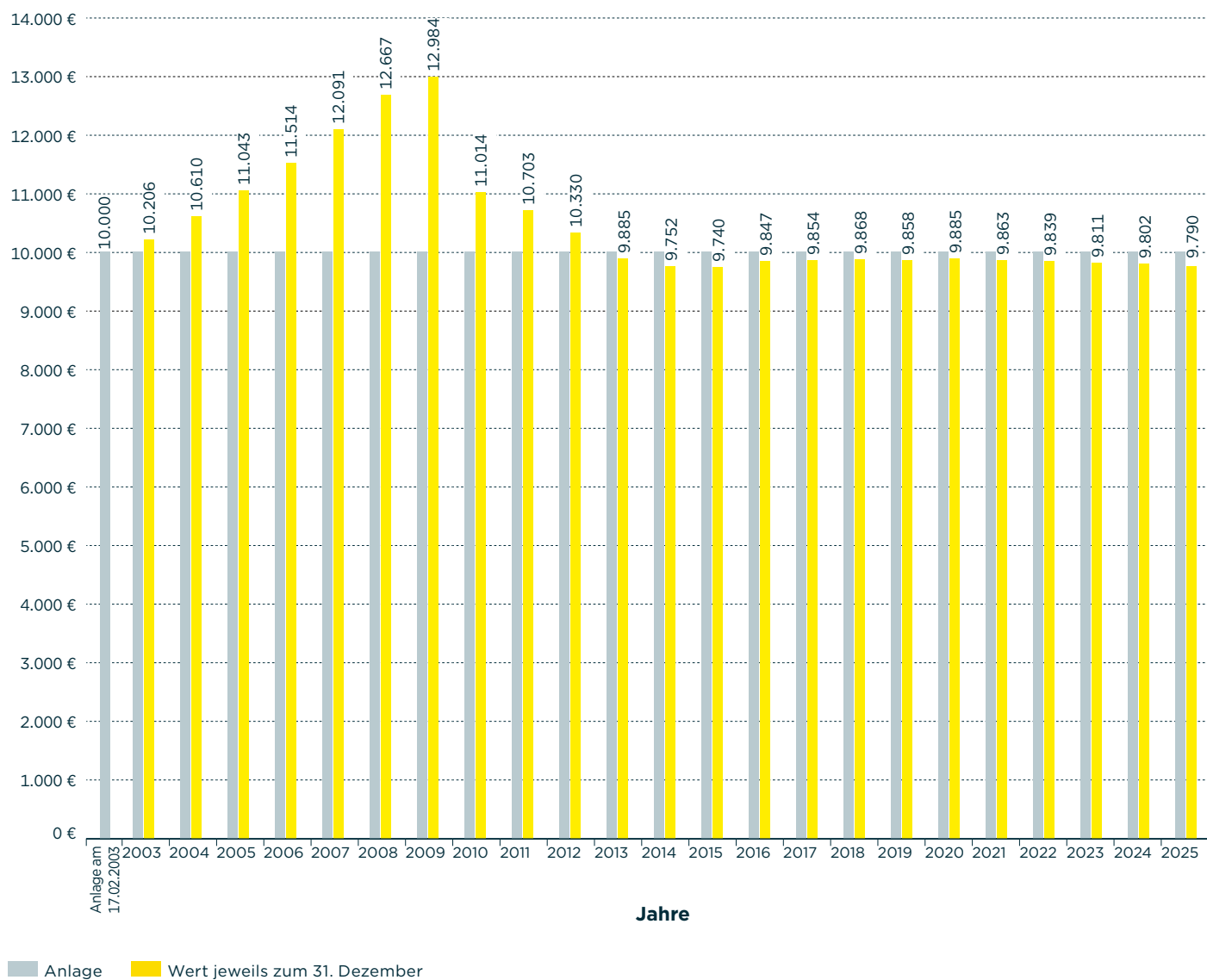
		31. Dezember 2025	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
Immobilien	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	0,6	3,3	3,3	3,2
Liquiditätsanlagen	Mio. €	40,4	41,0	44,0	48,4
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	13,0	12,9	12,8	15,2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	-0,2	-0,8	-0,8	-0,9
Fondsvermögen (netto)	Mio. €	53,7	56,4	59,3	65,9
Anteilumlauf	Mio. Stück	36,0	36,0	36,0	36,0
Anteilwert / Rücknahmepreis	€	1,49	1,57	1,65	1,83
Zwischenausschüttung / Zwischenauszahlung je Anteil	€	0,0200	0,0200	0,0200	0,1200
Tag der Zwischenausschüttung / Zwischenauszahlung		24. Oktober 2025	25. Oktober 2024	26. Oktober 2023	26. Oktober 2022
Zwischenauszahlungs- / Ertragsschein-Nummer ¹		37	35	33	31
Ausschüttung / Auszahlung je Anteil	€	0,0100	0,0100	0,0200	0,0400
Tag der Ausschüttung / Auszahlung		15. April 2026	15. April 2025	15. April 2024	14. April 2023
Auszahlungs- / Ertragsschein-Nr. ¹		38	36	34	32

International Securities Identification Number (ISIN): DE0008007998 / Wertpapier-Kennnummer (WKN): 800799

¹ Bei den Zwischenauszahlungs- bzw. Auszahlungs- / Ertragsschein-Nummern handelt es sich um die laufende Hochzählung der bisher erfolgten Zwischenauszahlungen bzw. Auszahlungen.

Abbildung 1

Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 Euro seit Auflage



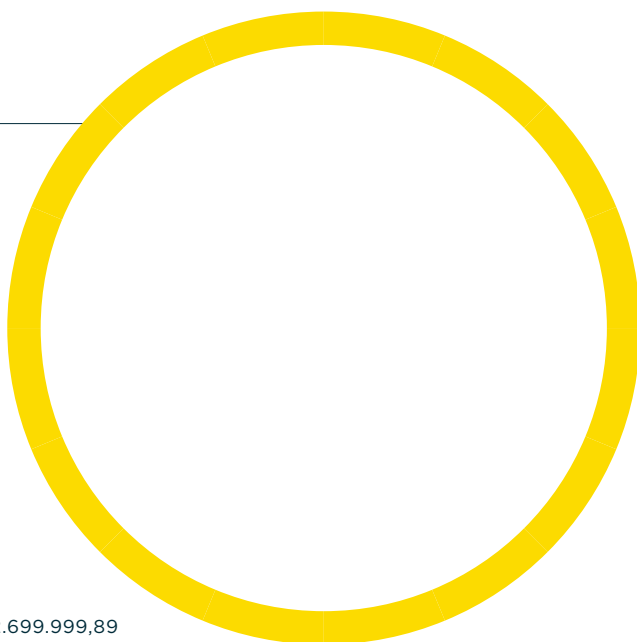
Portfoliostruktur zum 31. Dezember 2025

Abbildung 2

Geografische Verteilung des Immobilienvolumens

Anteil am Verkehrswerte-Volumen. Die Immobilie wird über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten und wird entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.

100,0 %



Rumänien, 100,0 %
Verkehrswert in Euro: 2.699.999,89
Anzahl: 1

Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestands (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)

Die Darstellung entfällt, da die einzige noch im Bestand befindliche Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist (siehe auch „Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“).

Größenklassen der Fondsobjekte

Die Darstellung entfällt, da die einzige noch im Bestand befindliche Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist (siehe auch „Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“).

Restlaufzeiten der Mietverträge

Die Darstellung entfällt, da die einzige noch im Bestand befindliche Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist (siehe auch „Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“).

Nutzungsarten der Fondsobjekte inklusive Immobilien-Gesellschaften

Die Darstellung entfällt, da die einzige noch im Bestand befindliche Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist (siehe auch „Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“).

Branchenverteilung der Mieter

Die Darstellung entfällt, da die einzige noch im Bestand befindliche Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist (siehe auch „Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“).

Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

Objektabgänge im Berichtszeitraum

Keine

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote per 31. Dezember 2025 entfällt, da die einzige Immobilie des DEGI INTERNATIONAL als im Bau / Umbau klassifiziert ist.

Leerstandskommentierung

Da die letzte Immobilie des DEGI INTERNATIONAL (Rumänien, Bukarest, „Millennium Business Center“) als im Bau / Umbau klassifiziert ist und entsprechend im Rahmen der Berechnungen von Leerstands- bzw. Vermietungsquoten nicht berücksichtigt wird, entfällt die Leerstandskommentierung (Immobilien des DEGI INTERNATIONAL, bei denen am 31. Dezember 2025 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objektleerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte).

Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Rumänien, Bukarest, Strada Armand-Calinescu 2-4, „Millennium Business Center“

Das Bürogebäude in Bukarest, Baujahr 2006, erlitt durch ein Feuer am 26. Juni 2009 erhebliche Schäden. Der Versicherungsschutz umfasst Feuergefahr einschließlich Wiederaufbaukosten zum Neuwert und Mietverlust für drei Jahre. In der Vergangenheit wurden teilweise bereits Zahlungen von der Versicherung geleistet. Wegen der komplexen technischen und rechtlichen Fragestellungen ist das Objekt weiterhin Gegenstand von Gerichtsverfahren. Um ihre Rechte aus dem Versicherungsvertrag zu sichern, hat die rumänische Grundstücksgesellschaft Klage gegen die rumänische Dependence der Versicherungsgesellschaft mit dem Ziel erhoben, die Zahlung der noch ausstehenden Versicherungssumme zu erreichen, die immer noch andauert. In Deutschland sind weiterhin Klageverfahren anhängig, die auch im Berichtszeitraum weitergeführt wurden.

Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der abrdn Investments Deutschland AG für den offenen Immobilienfonds DEGI INTERNATIONAL endete am 15. Oktober 2014. Es waren zu diesem Zeitpunkt fünf Immobilien im DEGI INTERNATIONAL verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des DEGI

INTERNATIONAL. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des DEGI INTERNATIONAL wurden durch die Commerzbank AG an die abrdn Investments Deutschland AG übertragen. Zielsetzung ist es, die verbliebene Immobilien-Gesellschaft bzw. Immobilie zu veräußern, Immobilien-Gesellschaften ohne Immobilie zu liquidieren und unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung das Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Rendite-kennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025“) finden Sie auf Seite 14 dieses Berichts.

Der Bruttoertrag aus Immobilien / Sonstiges beträgt 4,9 % und bezieht sich auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) des Fonds im Betrachtungszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025. Aus dem oben genannten Bruttoertrag ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (-8,1 %) der Nettoertrag in Höhe von -3,2 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -4,6 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-1,4 %), den ausländischen Ertragsteuern (0,0 %) und den latenten Steuern (0,0 %) zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt ebenfalls -4,6 %. Nach Währungsänderung (-0,3 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -4,9 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von 1,0 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 72,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) erwirtschaftet wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -0,6 %.

Das Anlageergebnis des DEGI INTERNATIONAL lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025 bei -2,9 %.

Seit seiner Auflage am 17. Februar 2003 bis zum Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt die Rendite des DEGI INTERNATIONAL -0,1 % p.a.¹

Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. Dezember 2025) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Das saldierte Mittelaufkommen inklusive Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Euro.

¹ Berechnungsmethode: siehe auch Seite 5, Fußnote 5.

Liquidität

Der DEGI INTERNATIONAL verfügte zum 31. Dezember 2025 über Liquiditätsanlagen in Höhe von insgesamt 40,4 Mio. Euro¹. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen (netto) belief sich zum Stichtag somit auf 75,2 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraumes ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite zum 31. Dezember 2025 betrug 1,0 %.

Die freien liquiden Mittel des Fonds sind, aufgrund der Auflösung des Fonds, grundsätzlich für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Im Rahmen der Abwicklung des DEGI INTERNATIONAL ist allerdings die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Fonds sicherzustellen: So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilien die Deckung von Eventualverbindlichkeiten, z.B. für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung von Objekten, sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten. Bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden.

Bei möglichen Forderungen der Steuerbehörden oder sonstigen Verbindlichkeiten, die für Rechnung des Fonds eingegangen worden sind oder eingegangen werden, ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds gefordert. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

Wegen des vorstehend skizzierten Liquiditätsbedarfs werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement sicherzustellen.

Ausschüttung

Am 24. Oktober 2025 erfolgte eine Zwischenauszahlung in Höhe von 0,0200 Euro je Anteil.

Die Endauszahlung am 15. April 2026 beträgt 0,0100 Euro je Anteil. Der Anteilspreis wird am Auszahlungstag um den Betrag der Auszahlung reduziert, der den Anlegern zufließt. Damit werden für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt 0,0300 Euro je Anteil an die Anleger ausgezahlt worden sein.

Detaillierte Informationen zu der Zwischenauszahlung und der Endauszahlung sowie steuerliche Hinweise für inländische Anleger finden Sie auf den Seiten 30 ff. dieses Abwicklungsberichtes.

Capital Gains Tax

Für das Sondervermögen DEGI INTERNATIONAL werden, sofern notwendig, Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet.

Darüber hinaus werden, sofern notwendig, Rückstellungen für potenzielle zukünftige Veräußerungsgewinnsteuern bei indirekt gehaltenen Immobilien bzw. mögliche Kaufpreisabschläge auf die Anteile an Immobilien-Gesellschaften aufgrund von in den Immobilien-Gesellschaften vorhandenen Steuerlatenzen gemäß § 27 Abs. 2 InvRBV gebildet.

Risikoprofil

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Marktpreis-, Adressenausfall-, Währungs-, Liquiditäts-, Zinsänderungs- und operationelle Risiken unterteilen.

Marktpreisrisiken

Allgemeine Risiken von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter werden unter den sonstigen Marktpreisrisiken subsumiert. Darunter wird auch das Immobilienpreisrisiko verstanden, also das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie oder Beteiligungsgesellschaft. Die Risiken haben sich in den vergangenen Jahren (unter anderem seit der Finanz- und Eurokrise) in ihrer Schwankungsbreite deutlich erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise. Das Immobilienpreisrisiko stellt das bedeutendste Marktpreisrisiko dar. Das derzeitige globale politische Klima, insbesondere der Konflikt Russlands mit der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen und Embargos gegen Russland, hat zu politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit geführt. Die Angst vor einem globalen Konflikt kann die Volatilität an den Finanzmärkten verstärken und das Vertrauen der Verbraucher, Unternehmen und Finanzinstitute schwächen, wodurch das Risiko eines wirtschaftlichen Abschwungs steigt. Dies kann sich nachteilig auf die Wirtschaft im Allgemeinen und den DEGI INTERNATIONAL und seine Investitionen im Besonderen auswirken.

Das Immobilienpreisrisiko stellt das bedeutendste Marktpreisrisiko dar.

¹ Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 19.

Adressenausfallrisiken

Im Rahmen des Managements des Sondervermögens DEGI INTERNATIONAL werden unter Adressenausfallrisiken die Risiken des Verlustes aufgrund des Ausfalls von Geschäfts- bzw. Vertragspartnern verstanden.

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entspricht, so unterliegt das Immobilien-Sondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Der DEGI INTERNATIONAL ist in Rumänien und damit außerhalb der Eurozone investiert.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des DEGI INTERNATIONAL im Geschäftsjahr 2025 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Vor diesem Hintergrund hat das Sondervermögen DEGI INTERNATIONAL im Berichtszeitraum ein grundsätzlich hohes Liquiditätsrisiko aufgewiesen. Der DEGI INTERNATIONAL hat jedoch Liquiditätsreserven für Rückstellungen sowie künftige Eventualverbindlichkeiten gebildet, die aufgrund diverser Faktoren aus dem Abwicklungsprozess resultieren können, sodass zum Berichtsstichtag im Ergebnis nur ein als gering einzustufendes Liquiditätsrisiko vorlag.

Zinsänderungsrisiken

Ein Immobilienfonds ist von Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens DEGI INTERNATIONAL wurde durch die regelmäßigen Auszahlungen an die Anleger im Berichtszeitraum der Anteil des Bankguthabens und damit das direkte Zinsänderungsrisiko weiter reduziert.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bezeichnen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Systemen und Personen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Das Sondervermögen DEGI INTERNATIONAL war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der ehemaligen Kapitalanlagegesellschaft und der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

Auslagerung durch die Commerzbank AG

Im Hinblick auf den Veräußerungsprozess sowie die weiterhin zu gewährende ordnungsgemäße, laufende Bewirtschaftung der zu veräußernden Vermögensgegenstände bedient sich die Commerzbank AG seit dem 16. Oktober 2014 der Dienste der abrdn Investments Deutschland AG als vormaliger Verwaltungsgesellschaft. Sie unterliegt den Weisungen der Commerzbank AG. Diese Entscheidung ist aufgrund überprüfbarer Erwägungen nach einer Ausschreibung besonders begründet und dokumentiert.

Die Vergütung der abrdn Investments Deutschland AG wird von der Commerzbank AG bestritten, sodass sich dadurch keine Belastung des Fondsvermögens (netto) ergibt.

Ausblick

Nachdem im Berichtszeitraum die Liquidation der Immobilien-Gesellschaft DEGI Castellaccio SAS di DEGI Roma GP S.r.l. in liquidazione abgeschlossen werden konnte, liegt das Hauptaugenmerk der Commerzbank AG weiterhin auf der Veräußerung der verbliebenen Immobilie bzw. Immobilien-Gesellschaft (siehe jedoch Punkt Weitere Informationen über Immobilien und Immobilien-Gesellschaften) in einem geordneten Verkaufsprozess und der Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel. Aufgrund der sich weiterhin im Bestand des DEGI INTERNATIONAL befindlichen Immobilie in Rumänien kann ein Ausblick auf den Zeitpunkt, zu dem die finale Auflösung des DEGI INTERNATIONAL zu erwarten ist, noch nicht gegeben werden. Dies kann erst im Rahmen des Abwicklungsberichtes erfolgen, in dem über den Verkauf der letzten Immobilie berichtet wird.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im März 2026

Übersicht Renditen

Tabelle 2

Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)		Gesamt ¹ Fonds in %
I. Immobilien / Sonstiges		
Bruttoertrag		4,9 ²
Bewirtschaftungsaufwand		-8,1 ²
Nettoertrag		-3,2 ²
Wertänderungen		-1,4 ²
Ausländische Ertragsteuern		0,0 ²
Ausländische latente Steuern		0,0 ²
Ergebnis vor Darlehensaufwand		-4,6 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand		-4,6 ³
Währungsänderung		-0,3 ^{3,4}
Gesamtergebnis in Fondswährung		-4,9⁵
II. Liquidität		1,0^{6,7}
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten		-0,6⁸
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten		-2,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) ⁹		-3,2

- 1 Die Ergebnisse aus den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote berücksichtigt.
- 2 Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche indirekt gehaltene Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) des Fonds.
- 3 Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) des Fonds.
- 4 Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.
- 5 Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Anteil des indirekt gehaltenen Immobilienvermögens / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) in Höhe von 27,4 % des Fondsvermögens (netto).
- 6 Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.
- 7 Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 72,6 % des Fondsvermögens (netto).
- 8 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto).
- 9 Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 5.

Tabelle 3

Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 (Durchschnittszahlen) ¹	Gesamt ² Fonds in Tsd. €
Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilienvermögen / Sonstiges	15.020,2
davon eigenkapitalfinanziert	15.020,2
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0
Liquidität	39.862,2
Fondsvermögen (netto) ³	54.882,4

1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2025 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025) werden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

2 Die Ergebnisse aus den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote berücksichtigt.

3 Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanzierten Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) und Liquidität.

Tabelle 4

Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025	Gesamt ¹ Fonds in Mio. €
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	2,7 ²
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	-
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,1
Ausländische latente Steuern	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten	-0,1
Sonstige Wertänderungen	0,0

1 Die während des Geschäftsjahres 2025 (1. Januar bis 31. Dezember 2025) indirekt über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie in Rumänien wurde entsprechend der Beteiligungsquote dargestellt.

2 Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 0,6 Mio. Euro entspricht dem Netto-Vermögen aller Immobilien-Gesellschaften. Die Differenz zwischen dem gutachterlichen Verkehrswert und den gesamten Beteiligungswerten in Höhe von -2,1 Mio. Euro stellt weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

Tabelle 5

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2025 (ohne die im Bau / Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke ¹)	Gesamt in %
Vermietungsquote	-

1 Die Immobilie in Bukarest, „Millennium Business Center“, ist als im Bau klassifiziert und wird entsprechend nicht berücksichtigt.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen – vergleichende Übersicht der letzten vier Geschäftsjahre nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse des Immobilien- / Sonstigen Vermögens und der Liquiditätsanlagen

Tabelle 6

in %	31. Dezember 2025	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
I. Immobilien / Sonstiges				
Bruttoertrag ¹	4,9	0,6	1,6	0,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-8,1	-6,1	-6,3	-4,8
Nettoertrag ¹	-3,2	-5,5	-4,7	-4,8
Wertänderungen ¹	-1,4	-1,9	-19,5	-3,9
Ausländische Ertragsteuern ¹	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ¹	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	-4,6	-7,4	-24,2	-8,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	-4,6	-7,4	-24,2	-8,7
Währungsänderung ^{2, 3}	-0,3	-0,3	-0,6	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	-4,9	-7,7	-24,8	-8,7
erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Anteil des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienvermögens / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) von	27,4	26,6	25,8	39,8
II. Liquidität ⁴	1,0	1,3	0,9	-0,2
erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil am Fondsvermögen von	72,6	73,4	74,2	60,2
III. Ergebnis gesamter Fonds ⁵ vor Abzug der Fondskosten	0,6	-1,1	-5,8	-3,6
IV. Ergebnis gesamter Fonds ⁵ nach Abzug der Fondskosten	-2,9	-2,6	-7,3	-4,9

- 1 Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittlich direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr.
- 2 Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittlich direkt und indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen / Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände / Verbindlichkeiten / Rückstellungen) des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr.
- 3 Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.
- 4 Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr.
- 5 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) im jeweiligen Geschäftsjahr.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

Tabelle 7

	in €
I. Fondsvermögen (netto) am Beginn des Geschäftsjahres	56.378.988,62
Endauszahlung für das Vorjahr	- 359.710,88
Zwischenauszahlung ¹	- 719.421,76
Ordentlicher Nettoertrag	- 142.130,48
Realisierte Gewinne	241.669,03
Realisierte Verluste	- 48.455.887,86
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	48.435.576,10
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 1.665.931,39
Währungskursveränderung	- 17.573,78
II. Fondsvermögen (netto) am Ende des Berichtszeitraumes	53.695.577,60

¹ Auszahlung am 24. Oktober 2025. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens (netto) zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025) zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Fondsvermögen (netto) geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Fondsvermögen (netto) zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Bei der Endauszahlung für das Vorjahr handelt es sich um den im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrag.

Zusätzlich zu der Endauszahlung für das Vorjahr wurde eine unterjährige Zwischenauszahlung getätigt. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Der Ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Realisierten Gewinne und Verluste stellen die Differenz aus Anschaffungskosten der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und dem Wert der Beteiligung zum Zeitpunkt der Liquidation von Immobilien-Gesellschaften dar.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne sowie die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ergeben sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und der Rückbuchung von Wertfortschreibungen aus Vorjahren aufgrund der Liquidation von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum.

Bei Währungskursveränderung ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen zum Kurs am Ende des Geschäftsjahres angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist, bewertet mit dem Endkurs der Berichtsperiode (31. Dezember 2025), in der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Tabelle 8

zum 31. Dezember 2025	in €	Anteil am Fonds- vermögen in %	davon in Fremdwährung in €
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 20-21)			
1. Mehrheitsbeteiligungen	568.147,91	1,1	743.190,37
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	568.147,91	1,1	743.190,37
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	40.390.826,96	75,2	0,00
Summe der Liquiditätsanlagen	40.390.826,96	75,2	0,00
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.350.000,00	2,5	0,00
2. Andere	11.610.861,29	21,6	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	12.960.852,96	24,1	0,00
Summe I. - III.	53.919.827,83	100,4	743.190,37
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. anderen Gründen	70.950,23	0,1	0,00
Summe der Verbindlichkeiten	70.950,23	0,1	0,00
V. Rückstellungen	153.300,00	0,3	0,00
Summe IV. - V.	224.250,23	0,4	0,00
VI. Fondsvermögen (netto)	53.695.577,60	100,0	
Anteilwert			
	1,49 EUR		
Umlaufende Anteile			
	35.971.088,08 Stück		

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

- Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Thomson Reuters um 10.00 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet. Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Devisenmittelkurse per 31.12.2025: Rumänische Leu (RON) 1 RON = 0,19626 EUR 1 EUR = 5,0952 RON

- Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Nominalwert angesetzt, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025, Teil I:

Immobilienverzeichnis

Tabelle 9

I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		Rumänien
Laufende Nummer		1
Objektname		Millennium Business Center
PLZ		0021012
Ort		Bukarest
Straße		Strada Armand-Calinescu 2-4
Immobilieninformationen		
Objektart / Hauptnutzungsart		iB
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-
Geschosszahl		-
Erwerbsdatum der Beteiligung	im Bestand seit	10/2007
Übergang von Nutzen und Lasten		10/2007
Bau- / Umbaujahr		- ³
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	- ³
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	- ³
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	- ³
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	- ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	- ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	- ³
Ausstattungsmerkmale		
Garage / Stellplätze		- ³
Klimaanlage		- ³
Lift		- ³

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %.

² Auf Basis des letzten Gutachtens des Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2025.

³ Aufgrund des auf Seite 11 beschriebenen Brandes entfallen die Angaben.

I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Rumänien

Vermietungsinformationen

Vermietungsquote ¹	in %	– ³
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	– ³

Gutachterinformationen

Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in Tsd. €	– ³
Gutachterlicher Verkehrswert ²	in Tsd. €	2.700,0

Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt
Fremdkapitalquote	in %	–

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Beteiligungsquote	in %	99,999996 ⁴
Gutachterlicher Verkehrswert	in Tsd. €	2.700,0
Gesellschaft		DEGI Millennium Tower SRL ⁵
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Bukarest
Gesellschaftskapital	in RON	240.704.240,00
Gesellschafterdarlehen	in €	1.350.000,00
Wertansatz in der Vermögensaufstellung	in €	568.147,91

¹ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 31. Dezember 2025.

² Auf Basis des letzten Gutachtens des Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2025.

³ Aufgrund des auf Seite 11 beschriebenen Brandes entfallen die Angaben.

⁴ Zweiter Gesellschafter ist die DEGI Beteiligungs GmbH.

⁵ SRL = Societate comercială cu răspundere limitată (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

im Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tabelle 10

I. Käufe ¹	
1. Direkt gehaltene Immobilien	
Keine	
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	
Keine	
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
Keine	
II. Verkäufe ²	
1. Direkt gehaltene Immobilien	
Keine	
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	
Keine	
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
Keine	

1 Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum zugegangenen Immobilien.

2 Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum abgegangenen Immobilien.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr 2025 von 56,5 Mio. Euro auf 53,7 Mio. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilsumlauf von 35.971.088,083 Stück errechnete sich zum 31. Dezember 2025 ein Anteilwert in Höhe von 1,49 Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum konnte die Liquidation der Immobilien-Gesellschaft DEGI Castellaccio SAS di DEGI Roma GP S.r.l. in liquidazione abgeschlossen werden, sodass der DEGI INTERNATIONAL zum Berichtsstichtag an einer Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist, die die verbliebene Immobilie hält. Der Gesamtwert der Beteiligung betrug zum Berichtsstichtag 0,6 Mio. Euro.

Detaillierte Angaben zu der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaften entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 20-21.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen betrugen zum Berichtsstichtag 40,4 Mio. Euro und bestanden ausschließlich aus Bankguthaben. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen (netto) belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 75,2 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betrugen zum Berichtsstichtag insgesamt 13,0 Mio. Euro.

Forderungen an Immobilien-Gesellschaften bestanden aufgrund der Vergabe von Gesellschafterdarlehen an eine Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

Der Posten Andere in Höhe von 11,6 Mio. Euro enthielt Forderungen im Zusammenhang mit Verkäufen von Immobilien-Gesellschaften sowie Forderungen gegenüber Versicherungen im Zusammenhang mit einem Brandschaden in Rumänien.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf insgesamt 71,0 Tsd. Euro.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus der Vergütung.

Rückstellungen

Zum Berichtsstichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

Darin sind Rückstellungen für Prüfungskosten sowie sonstige Steuerrückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro enthalten.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Tabelle 11

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025		in €	in €	davon in Fremdwährung in €
I. Erträge				
1.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		404.986,92	0,00
2.	Sonstige Erträge		723.547,21	0,00
Summe der Erträge			1.128.534,13	0,00
II. Aufwendungen				
1.	Verwaltungsvergütung		552.931,72	0,00
2.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		44.070,19	0,00
3.	Sonstige Aufwendungen		673.662,70	0,00
	davon Sachverständigenkosten	51.136,09		
Summe der Aufwendungen			1.270.664,61	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag			- 142.130,48	0,00
Veräußerungsgeschäfte				
1.	Realisierte Gewinne			
	a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		241.669,03	0,00
Summe der realisierten Gewinne			241.669,03	0,00
2.	Realisierte Verluste			
	a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 48.455.887,86	0,00
Summe der realisierten Verluste			- 48.455.887,86	0,00
IV. Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			- 48.214.218,83	0,00
Ertrags- / Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)			0,00	0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			- 48.356.349,31	0,00
Total Expense Ratio (TER) ¹ (Gesamtkostenquote)			2,32 %	
Transaktionsabhängige Vergütung ²			0,00 %	

1 Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.

2 Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 11 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 beträgt – 48,4 Mio. Euro.

Erträge

Die Summe der Erträge beträgt 1,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland in Höhe von 0,4 Mio. Euro resultieren aus Bankguthaben.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 0,7 Mio. Euro bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen und Erträgen aus Auflösungen von nicht mehr benötigten Rückstellungen.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtszeitraum 1,3 Mio. Euro.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung der Fondsverwaltung beträgt 0,6 Mio. Euro und entspricht derzeit 1,0 % des durchschnittlichen Fondsvermögens im Geschäftsjahr.

Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Depotbank bezahlt. Mit Vertrag vom 1. Oktober 2013 hat die Depotbank die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Depotbank aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Depotbank im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Abschlussprüfung und die Veröffentlichung betragen rund 44 Tsd. Euro.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 673 Tsd. Euro beinhalten Asset-Management-Gebühren von 148 Tsd. EUR, Rechts- und Steuerberatungskosten von 82 Tsd. EUR, Sachverständigenkosten von 51 Tsd. EUR, Gerichtskosten von 380 Tsd. Euro sowie sonstige Kosten.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von – 142,1 Tsd. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften stellt die Summe der realisierten Gewinne und Verluste dar. Das Veräußerungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr insgesamt – 48,2 Mio. Euro, darin sind nachlaufende Veräußerungsergebnisse und das Ergebnis im Zusammenhang mit den Schließungen der Gesellschaften DEGI Roma GP S.R.L. sowie DEGI Castellaccio S.A.S. enthalten.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Im Berichtszeitraum (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Der Ertrags- bzw. Aufwandsausgleich belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. Euro.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von – 48,4 Mio. Euro ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2025

Tabelle 12

in €	insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	4.105.824,88	0,1141
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-48.356.349,31	-1,3443
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	48.214.218,83	1,3404
II. Zur Ausschüttung verfügbar	3.963.694,40	0,1102
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG ¹	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	-2.884.561,76	-0,0802
III. Gesamtausschüttung	1.079.132,64	0,0300
1. Zwischenausschüttung am 24. Oktober 2025	719.421,76	0,0200
a) Barausschüttung	719.421,76	0,0200
2. Endausschüttung am 15. April 2026	359.710,88	0,0100
a) Barausschüttung	359.710,88	0,0100

¹ Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß §78 InvG mehr vorgenommen.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr (4,1 Mio. Euro), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -48,4 Mio. Euro und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 48,2 Mio. Euro ermittelt. Die Zuführung aus dem Sondervermögen entspricht dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften im Geschäftsjahr 2025.

Damit steht ein Betrag in Höhe von 4,0 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung. Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG in Verbindung mit § 12 BVB mehr vorgenommen.

Eine Gesamtausschüttung in Höhe von 0,0300 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 35.971.088,083 Stücken ergibt eine Gesamtausschüttung in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Hiervon wurden im Rahmen der Zwischenausschüttung im Oktober 2025 je Anteil 0,0200 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,7 Mio. Euro ausgeschüttet, sodass sich für die Endausschüttung ein Betrag in Höhe von 0,0100 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,4 Mio. Euro ergibt. Die Endausschüttung wird am 15. April 2026 stattfinden. Der Vortrag auf neue Rechnung beläuft sich somit auf 2,9 Mio. Euro.

Tabelle 13

Darstellung der Auszahlung in €	am 24. Oktober 2025	am 15. April 2026
Substanzauszahlung *	0,00	0,00
je Anteil	0,0000	0,0000
Ertragsauszahlung	719.421,76	359.710,88
je Anteil	0,0200	0,0100
insgesamt	719.421,76	359.710,88
je Anteil	0,0200	0,0100

* Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

Erläuterungen zur Auszahlung

Neben der oben erwähnten Zwischenausschüttung in Höhe von 0,0200 Euro je Anteil wurde am 24. Oktober 2025 keine investmentrechtliche Substanzauszahlung durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 24. Oktober 2025 insgesamt 0,0200 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 0,7 Mio. Euro ausgezahlt. Die Auszahlung am 15. April 2026 wird neben der oben erwähnten Endausschüttung in Höhe von 0,0100 Euro je Anteil bzw. gesamt 0,4 Mio. Euro ebenfalls keine investmentrechtliche Substanzauszahlung umfassen. Dadurch wird bei der Auszahlung am 15. April 2026 insgesamt 0,0100 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 0,4 Mio. Euro ausgezahlt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens DEGI INTERNATIONAL – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 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 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG 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 Abwicklungsberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerzbank AG 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 Abwicklungsbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Abwicklungsberichts:

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

Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht 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 Abwicklungsberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Abwicklungsbericht 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 des Abwicklungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG 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 Abwicklungsberichts 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 Abwicklungsbericht 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 falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Abwicklungsberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Commerzbank AG bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerzbank AG bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abwicklungsberichts insgesamt, einschließlich der Angaben, sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes 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.

Frankfurt am Main, den 13. März 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Kuppler
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für inländische Anleger*

Die Zwischenauszahlung des DEGI INTERNATIONAL für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. August 2025 beträgt insgesamt 0,0200 Euro je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 01. Oktober 2025 beschlossen und erfolgte am 24. Oktober 2025.

Die Endausschüttung des DEGI INTERNATIONAL für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 0,0100 Euro je Anteil. Die Endausschüttung wurde am 5. Februar 2026 beschlossen und soll am 15. April 2026 erfolgen.

Die Zwischen- und Endauszahlung des Geschäftsjahres 2025 werden steuerlich wie in der folgenden Tabelle dargestellt behandelt.

Tabelle 14

Informationen zur Zwischenauszahlung am 24. Oktober 2025 und zur Endauszahlung am 15. April 2026		in €
Zwischenauszahlung am 24. Oktober 2025		
Auszahlung in € je Anteil (InvR)		0,0200
Steuerpflichtiger Ertrag gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ in € je Anteil		0,0200
Endauszahlung am 15. April 2026		
Auszahlung in € je Anteil (InvR)		0,0100
Steuerpflichtiger Ertrag gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ in € je Anteil		0,0100

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte im Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 01. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

Hinweise zur Investmentsteuerreform

Das Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz, „InvStRefG“) wurde am 26. Juli 2016 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2016, S. 1730) verkündet. Das Gesetz enthält eine grundlegende Reform der Investmentbesteuerung. Die neuen Regelungen gelten ab dem 1. Januar 2018. Für die Besteuerung von Publikums-Investmentfonds und deren Anlegern sieht das InvStRefG ein neues intransparentes Besteuerungsregime vor. Dies bedeutet eine getrennte Besteuerung von Investmentfonds und Anlegern.

Inländische und ausländische Investmentfonds unterliegen ab dem 1. Januar 2018 grundsätzlich mit bestimmten inländischen Einkünften (im Wesentlichen inländischen Beteiligungseinnahmen, inländischen Mieten und Veräußerungsgewinnen aus inländischen Immobilien unabhängig von einer Haltedauer) der Körperschaftsteuer. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer ist bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen weiterhin möglich.

Privatanleger versteuern auch künftig Erträge aus Investmentfonds mit dem Abgeltungssteuersatz. Hierunter fallen Ausschüttungen des Fonds sowie Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen (als Veräußerung gelten u. a. die Rückgabe oder Entnahme). Neu ist die Ermittlung einer Vorabpauschale, die als fiktiver Ertrag (ähnlich der ausschüttungsgleichen Erträge) beim Anleger mindestens zu versteuern ist, um eine unbegrenzte Thesaurierung von Erträgen und folglich eine unbeschränkte Steuerstundungsmöglichkeit zu vermeiden.

Soweit der Investmentfonds als Immobilien-Investmentfonds zu qualifizieren ist, kommt auf Anlegerebene für den Fall der Ausschüttung, der Vorabpauschale und der Veräußerung der Anteile eine pauschale Teilfreistellung zur Anwendung. Danach sind Erträge aus Immobilien-Investmentfonds abhängig vom Investitionsschwerpunkt pauschal mit 60 % (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Fonds in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Fonds in ausländische Immobilien bzw. ausländische Immobilien-Gesellschaften) beim Anleger steuerfrei. Die Teilfreistellung soll einen Ausgleich für die Vorbelastung auf Fondsebene und die fehlende Anrechnungsmöglichkeit ausländischer Steuern schaffen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich erfolgt.

Zum 31. Dezember 2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Investmentfonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten.

* Diese Angaben sind nicht vom Prüfungsurteil der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft umfasst.

Bis zu diesem Zeitpunkt erzielte ausschüttungsgleiche Erträge fließen somit dem Anleger zum 31. Dezember 2017 oder im Falle einer Ausschüttung zum Ausschüttungszeitpunkt zu.

Darüber hinaus gelten alle Fondsanteile mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als veräußert und zum Beginn des 1. Januar 2018 als angeschafft. Die fiktiven Veräußerungsgewinne sind steuerfrei, soweit vor 2009 angeschaffte Anteile als veräußert gelten. Ansonsten sind diese steuerpflichtig. Sie sind erst bei tatsächlicher Veräußerung zu versteuern.

Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten, bis 31. Dezember 2022: 801,- Euro) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten, bis 31. Dezember 2022: 1.602,- Euro) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (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), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o. g. inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Fonds in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Investmentfonds in ausländische Immobilien und ausländische Immobilien-Gesellschaften) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des BMF noch nicht hinreichend klargestellt worden ist, ob für Investmentfonds in Abwicklung auf die Investmentstruktur des Fonds vor Abwicklung abgestellt werden kann.

Der DEGI INTERNATIONAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Wird unterstellt, dass dies in der Abwicklungsphase gegeben ist, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i. V. m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung (bis 31. Dezember 2022: 801,- Euro) bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten (bis 31. Dezember 2022: 1.602,- Euro) nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer 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 Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres 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.

Die Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gem. § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung (bis 31. Dezember 2022:

801,- Euro) bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten (bis 31. Dezember 2022: 1.602,- Euro) nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden („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. Anderenfalls 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 Konto 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 nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. Da der Fonds wegen der fortgeschrittenen Abwicklungsphase keine direkten Immobilien mehr hält und einen hohen Bestand an Liquidität aufweist, greift die Teilfreistellung aber voraussichtlich nicht.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (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 Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, 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. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o.g. inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Investmentfonds in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer (Investition von mind. 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] des Investmentfonds in ausländische Immobilien bzw. ausländische Immobilien-Gesellschaften) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

Der DEGI INTERNATIONAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Wird unterstellt, dass dies in der Abwicklungsphase gegeben ist, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i. V. m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Janu-

ar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten und erst nach Ablauf des Kalenderjahres zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vorabpauschalen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Tabelle 15

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten bei Anwendung des § 17 InvStG Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

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 Abgabenordnung¹ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

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 Barzahlung², 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 dann als zugeflossen, wenn der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

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.

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

¹ § 37 Abs. 2 AO.

² § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

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.

Die Zwischenausschüttung des DEGI INTERNATIONAL mit dem Beschluss vom 1. Oktober 2025 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Zwischenauszahlung des DEGI INTERNATIONAL für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. August 2025 beträgt insgesamt 0,0200 Euro je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 1. Oktober 2025 beschlossen und erfolgte am 24. Oktober 2025.

Für den DEGI INTERNATIONAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert sich nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Zwischenauszahlung am 24. Oktober 2025 i.H.v. 0,0200 Euro je Anteil handelt es sich somit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in dem jeweiligen Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Wird unterstellt, dass dies in der Abwicklungsphase gegeben ist, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

Die Endausschüttung des DEGI INTERNATIONAL mit dem Beschluss vom 5. Februar 2026 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Endauszahlung des DEGI INTERNATIONAL für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 0,0100 Euro je Anteil. Die Endausschüttung wurde am 5. Februar 2026 beschlossen und soll am 15. April 2026 erfolgen.

Für den DEGI INTERNATIONAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 15. April 2026 i. H. v. 0,0100 Euro je Anteil wird es sich somit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds handeln.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in dem jeweiligen Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Wird unterstellt, dass dies in der Abwicklungsphase gegeben ist, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i. V. m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

Gremien und Eigenkapitalausstattung

Depotbank

Commerzbank AG
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:
Commerzbank AG
60261 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und stille Einlagen (aktuell keine):
1,097 Mrd. Euro
Eigenmittel: 21,951 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2025
(vorläufige Zahlen, noch nicht testiert)

**Vorsitzender des Aufsichtsrats /
Chairman of the Supervisory Board:**
Dr. Jens Weidmann

Vorstand / Board of Managing Directors:
Dr. Bettina Orlopp (Vorsitzende)
Michael Kotzbauer
Sabine Mlnarsky
Thomas Schaufler
Carsten Schmitt
Bernhard Spalt
Christiane Vorspel-Rüter

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen	Seite
1 Entwicklung des DEGI INTERNATIONAL	8
2 Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	14
3 Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	15
4 Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	15
5 Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2025	15
6 Renditekennzahlen - vergleichende Übersicht der letzten vier Geschäftsjahre	16
7 Entwicklung des Fondsvermögens	17
8 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19
9 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025, Teil I: Immobilienverzeichnis	20
10 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien- Gesellschaften	22
11 Ertrags- und Aufwandsrechnung	24
12 Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2025	26
13 Darstellung der Auszahlungen	27
14 Informationen zur Zwischenauszahlung am 24. Oktober 2025 und zur Endauszahlung am 15. April 2026	30
15 Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen	35

Abbildungen	Seite
1 Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 Euro seit Auflage	9
2 Geografische Verteilung des Immobilienvolumens	10



COMMERZBANK

Commerzbank AG

Zentrale
Kaiserplatz
Frankfurt am Main
www.commerzbank.de

Postanschrift
60261 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 136-20
info@commerzbank.com

