



**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2023/2024
Halbjahresbericht zum
30.09.2023



Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	3
Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2023	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Bericht des Fondsmanagements	4
Marktbericht 2023/2024	6
Jahresbericht	16
Tätigkeitsbericht	16
Anlageziele und Anlagepolitik	16
Anlagegeschäfte	16
Wertentwicklung	16
Hauptanlagerisiken.....	17
Portfoliostruktur.....	19
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	19
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete).....	20
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte).....	20
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	21
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete).....	21
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	22
Währungspositionen	22
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum.....	22
Vermögensübersicht zum 30. September 2023	23
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	25
Direkt gehaltene Immobilien	25
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2023	27
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	27
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	29
Anhang	30
Angaben nach Derivateverordnung	30
Anteilwert und Anteilumlauf.....	30
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	30
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	31
Angaben zum Risikomanagementsystem	31
Vermietungsinformationen.....	32
Mieten nach Nutzungsarten	32
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	32

Restlaufzeit der Mietverträge	32
Gremien	34
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	34
Geschäftsführung	34
Aufsichtsrat	34
Externe Bewerter für Immobilien	35

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 (1. April 2023 bis 30. September 2023) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2023

Fondsvermögen (netto)	143.884.742,39 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	143.535.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	143.535.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	15
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,6 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	17,1 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	943.542,90 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	28.08.2023
Endausschüttung je Anteil	0,70 EUR
Rücknahmepreis	52,52 EUR
Ausgabepreis	55,41 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 30. September 2023 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Halbjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2023 – 31. März 2024). Mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter zunehmenden Unsicherheiten. Im Fokus standen unverändert die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, die hohe Inflation und die abrupte Zinswende. Ausgehend von einem Leitzins von null Prozent noch im Juli 2022, hob die Europäische Zentralbank (EZB) in der schnellsten Zinswende ihrer Geschichte den Hauptrefinanzierungssatz auf bis zuletzt 4,5% im September 2023 an. Das hat deutlich erkennbare Folgen. Für Anleger entstehen neue Optionen, denn Sparbriefe, Tages- oder Festgelder werden zwar rentabler, liegen aber weiterhin teils deutlich unter der immer noch hohen Inflationsrate. Auch die Bauzinsen sind massiv gestiegen und machen für viele die Finanzierung des Eigenheimes unerschwinglich. Der Neubau in Deutschland ist massiv eingebrochen und lässt den Bestand dabei weiter in den Fokus rücken. Dieser Druck auf die Bestandsimmobilien geht zeitlich mit einer erhöhten Nachfrage durch Rekordzuwanderung (insbesondere aus der Ukraine) einher, deren Ende bisher nicht absehbar erscheint.

Wie bereits zuvor in der Corona-Krise, beweist sich das auf Nahversorgung konzentrierte Immobilienportfolio des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland auch im gerade skizzierten Umfeld als krisenresilient und stabil:

Der weitere Zuzug von Menschen nach Deutschland führt zu einer steigenden Bevölkerungszahl und die demographische Entwicklung zu einer immer älteren Gesellschaft mit einer höheren Lebenserwartung als die jeweilige Generation davor. Das Mehr an Menschen führt unweigerlich zu einer höheren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die durch die erneute, deutliche Erhöhung des Bürgergeldes (+12% ab Januar 2024) und die mehrfachen positiven Abschlüsse der Tarifverträge unterstützt werden. Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, führt zu einem weiter wachsenden Bedarf an Nahversorgung an den Wohnorten der Menschen, der durch die Manifestierung des Homeoffice als dauerhafte neue Wirklichkeit vorangetrieben wird.

Das neue Marktumfeld erhöht die Nachfrage von Gütern des täglichen Bedarfs und versetzt unsere Mieter in die Lage die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Verbraucher weiterzugeben. So werden Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen haben wir im Habona Nahversorgungsfonds über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von aktuell 11,65 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt bei im Marktvergleich hohen 97,6% zum 30.09.2023. Diese positiven Eigenschaften und Kennzahlen sind die Basis für stabile und weiter steigende Ausschüttungen.

Dank der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds sowie des sich daraus ableitenden Stellenwerts von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind unsere Immobilien auch technisch und energetisch zukunftssicher aufgestellt. Einzelne Verkäufe von älteren Objekten werden in einer Phase des zurückgehenden Mittelzuflusses von uns geprüft.

Inflationsschutz durch Indexierung

Alle Gewerbemietverträge des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland werden indexiert und können dadurch die erhöhte Inflation anteilig und zeitversetzt durch steigende Mieten kompensieren. Auf Seiten unserer Mieter führen die höheren Lebensmittelpreise zu gestiegenen Umsatzeinnahmen, da sich die Nachfrage nach Lebensmitteln als Teil der Grundversorgung näherungsweise unelastisch verhält. Für den Anleger wiederum bedeutet dies, dass indexbedingte Mietanhebungen durch die gleichzeitig höheren Umsätze der Mieter getragen werden. Der ökonomische Zusammenhang zwischen Miet- und Umsatzentwicklung fungiert daher als solide Basis für die Steigerung der zukünftigen Mieterträge des Fonds.

Steigendes Zinsumfeld – geänderter Umgang mit Finanzierungen und Liquidität

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 30.09.2023 bei moderaten 17,1% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,01% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 6,25 Jahren. Die gestiegenen Kreditzinsen haben in der Folge daher keine unmittelbar negative Auswirkung auf das Bestandsportfolio des Fonds. Die Neuankäufe wurden ab dem Zeitpunkt der deutlich anziehenden Finanzierungskonditionen im Frühling 2022 vollständig mit Eigenkapital finanziert. Ändert sich die Zinslandschaft wieder, können Finanzierungen nachgeholt und zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

Die freie Liquidität kann nun nach einer Zeit der Negativverzinsung wieder einen positiven Beitrag zur Fondsperformance leisten. Dieser Effekt wird durch konsequente Geldanlage in Termingeldern unterschiedlicher Laufzeitbänder weiter fortgeführt.

Fondsvolumen konstant bei rund EUR 144 Mio.

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wies trotz aller geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Europa und Deutschland sowie der getätigten Ausschüttung im Berichtszeitraum ein nahezu konstantes Fondsvolumen von rund EUR 144 Mio. aus.

Stabile Ausschüttung und Teilfreistellung

Am 28. August 2023 erfolgte die Ausschüttung des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 1.905.005,36 EUR bzw. 0,70 EUR je Anteil. Die Ausschüttungshöhe konnte gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 0,61 je Anteil damit merklich, um EUR 0,09 je Anteil bzw. 15%, angehoben werden. Ferner sind wir optimistisch, die Ausschüttung in den kommenden Jahren weiter sukzessive steigern zu können.

Mit einer steuerlichen Teilfreistellung von 60% der ausgeschütteten Erträge ergibt sich für die Anleger des Fonds ein Steuervorteil gegenüber einem gleichhohen Zinsertrag aus einer voll steuerpflichtigen Anlage wie beispielsweise einer Anleihe oder einem Geldmarktfonds.

Positive Rendite durch sichere Einnahmen

Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 2,17% p.a. (nach BVI-Methode) und liegt damit im angestrebten Zielbereich. Die BVI-Rendite seit Auflage des Fonds liegt bei 8,95%.

Investition in den Bestand

Das Habona Vermietungsmanagement erzielte im April dieses Jahres einen großen Erfolg für alle Bestandsanleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland: Der Ankermieter Edeka Südwest verlängerte das Mietverhältnis im E-Center in Neunkirchen-Wellesweiler vorzeitig um sieben zusätzliche Jahre. Die Festlaufzeit des bestehenden Mietvertrages erhöhte sich damit von knapp 8,1 auf 15,1 Jahre. Das in der zweitgrößten Stadt im Saarland gelegene E-Center wurde zum Jahreswechsel 2019/2020 als Teil des Startportfolios erworben. Die vorzeitige Prolongation ist nach Einschätzung des Fondsmanagements als klare Würdigung und gleichzeitig strategische Sicherung eines sehr gut funktionierenden Handelsstandorts zu bewerten. Auf Ebene des Gesamtportfolios stieg die durchschnittlich verbleibende Mietvertragslaufzeit aller gewerblichen Mieter (WALT) um +7,5 Monate bzw. +0,6 Jahre.

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gern mit unserem monatlichen FactSheet und Fondsupdate. Diese und andere aktuellen Informationen rund um den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden Sie auf der Homepage unter www.habona-nahversorgungsfonds.de.

Mit den besten Grüßen



Marktbericht 2023/2024

01. November 2023

Die gesamtwirtschaftliche Situation wird seit nahezu zwei Jahren stark von den konjunkturellen Auswirkungen des Ukraine-Krieges und wirtschaftlichen Folgeeffekten geprägt. Zwar haben sich zwischenzeitlich die Verwerfungen an den Energie- und Liefermärkten sowie die noch bis Mitte dieses Jahres hohen Preissteigerungsraten etwas beruhigt, allerdings ist in der Konsequenz der Inflationsbekämpfung der Leitzins auf bisher 4,5 % gestiegen, was gerade Investitionen und Finanzierungen deutlich ausbremst. Das Konsumklima rangiert immer noch auf einem niedrigen Niveau und die Verbraucher agieren hinsichtlich ihrer Ausgaben weiterhin zurückhaltend. Dennoch dürfte der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland dieses Jahr einen neuen Rekordumsatz verzeichnen. Dieser ist zwar vornehmlich inflationsgetrieben, der Real-Umsatz liegt aber dennoch über dem Referenzwert von 2019. Demgegenüber steht der strukturell angeschlagene stationäre Non-Food-Handel weiterhin stark unter Druck. Trotz pandemiebedingter Nachholeffekte konnte die Umsatzlücke bis dato nicht geschlossen werden. Insolvenzen und Standortschließungen sind insbesondere im Bekleidungseinzelhandel auch weiterhin zu erwarten. Die fundamentalen Rahmenbedingungen für Nahversorgungsimmobilien bieten dagegen günstige Voraussetzungen für ein weiteres und nachhaltiges Branchenwachstum. Dies sind:

- eine durch Migration wachsende Nachfragebasis,
- eine Verschiebung der Kaufkraft zu Gunsten der Lebensmittelsortimente sowie
- eine weiterhin hohe Ausgabebereitschaft für Produkte mit besonderen Qualitäts-, Bio- oder Nachhaltigkeitsmerkmalen

Diese vorteilhafte Ausgangslage dürfte auch den zuletzt abgeschwächten Investmentmarkt für Nahversorgungsimmobilien wieder anschieben. Gleichwohl bleiben im neuen Kapitalmarktumfeld Neubau-Projekte wegen überholter Kalkulationsgrundlagen bei Bau- und Finanzierungskosten problematisch. In Bau befindliche Vorhaben finden nur schwer zu ursprünglichen Exit-Preisen Käufer und bringen damit Projektentwickler und Bauunternehmen in Bedrängnis. Neuplanungen wiederum bedürfen mittlerweile ein Mietniveau, das in der aktuellen Marktsituation deutlich über der Zahlungsbereitschaft potenzieller Mieter liegen dürfte. Weder Investoren noch Eigennutzer werden deshalb in der Lage sein, unter diesen Bedingungen Neubauaktivitäten anzuregen.

Damit rückt der Bestand an lebensmittelgeankerten Nahversorgungsimmobilien in den Fokus künftiger Investmentstrategien. Für Investoren und Asset Manager bieten Value-add-Strategien einen interessanten Hebel zur Realisierung von Miet- und Wertpotenzialen. Zur gleichen Zeit sind Bestrebungen von Handelskonzernen zu beobachten, die zwecks Sicherung von Standortpotenzialen und Marktanteilen selbst als Käufer auftreten. Die Assetklasse Nahversorgung mit ihrem grundsätzlich hohen Bestand an investmentfähigen Objekten und günstigen Markt- und Nachfragebedingungen bleibt somit von hohem Interesse sowohl aus Investoren- wie auch aus Eigennutzerperspektive.

Konjunktur & Anlageumfeld – herausfordernde Gesamtmarktlage

Ausgehend von den pandemiebedingten Restriktionen war die deutsche Wirtschaft bis Anfang des Jahres 2022 auf Erholungskurs. Die Erholung wurde jedoch mit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und dessen Folgen in Form von Lieferengpässen, hohen Energiepreisen, steigenden Zinsen und Inflationsraten unterbrochen. Dennoch konnte die deutsche Wirtschaft 2022, auch dank pandemiebedingter Nachholeffekte bei den Konsumausgaben privater Haushalte in den ersten drei Quartalen, noch um real 1,8 % wachsen.¹

Seit Herbst 2022 befindet sich die deutsche Wirtschaft im Abschwung, vermeldet das ifW Kiel in der Gemeinschaftsdiagnose vom Herbst 2023.² Für das laufende Jahr erwarten die Institute, dass das Bruttoinlandsprodukt 2023 um 0,6 % zurückgehen wird. Gegenüber Prognosen aus dem Frühjahr 2023 bedeutet dies eine Korrektur um 90 Basispunkte.

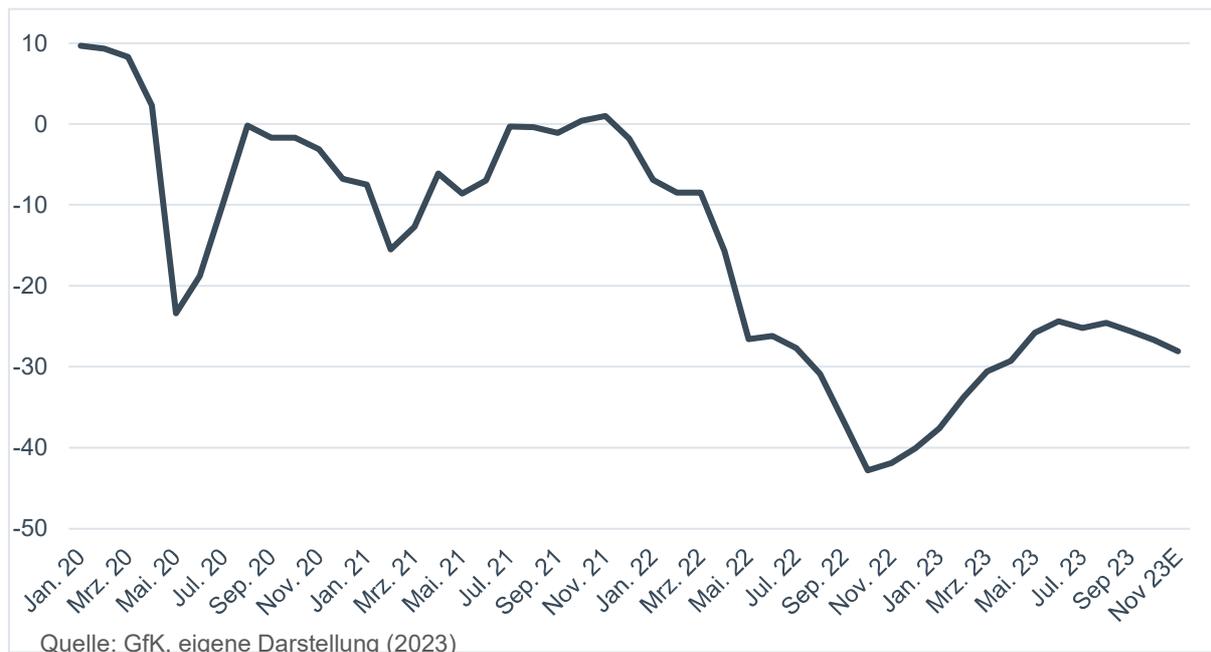
¹ Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands (2023); https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2023/KJ2023_Gesamtausgabe.pdf (Abruf v. 19.04.2023)

² Quelle: www.gemeinschaftsdiagnose.de; GD Herbst 2023; Abgeschlossen in Halle (Saale) am 22.09.2023.

Hintergrund ist, dass diverse Sondereffekte wie der Wegfall pandemiebedingter Mehrausgaben beim Staatskonsum, der schwächelnde Welthandel mit Auswirkungen auf den Export und Import, die schwache Produktion in den energieintensiven Wirtschaftsbereichen und nicht zuletzt die Konsumzurückhaltung der Verbraucher unterschätzt wurden.

Zwar haben sich die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in den ersten Monaten des Jahres kräftig entwickelt, doch haben hohe Energiepreise, weiter gestiegene Verbraucherpreise sowie die Unsicherheit der privaten Haushalte die Konsumnachfrage stärker gedämpft als von den Experten erwartet wurde. Zudem ist die Sparquote im ersten Halbjahr auf 12,3 % gestiegen, was dem Konsum weitere Mittel entzogen hat. Die Wirtschaftsinstitute gehen auch für die zweite Jahreshälfte 2023 von einer weiterhin nur verhaltenen Endverbrauchernachfrage aus, was der GfK Konsumklima-Index bereits eindrucksvoll bestätigt.

Abb. 1: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – November 2023E



Der GfK Konsumklima-Index hat im Oktober 2022 mit -42,8 Zählern den niedrigsten Wert seit Beginn der Zeitreihe in den 1990er Jahren abgebildet. Zwar konnte sich der Index trotz der bekannten, schwierigen Gesamtsituation bis Juni 2023 aufgrund von höheren tariflichen Einkommenszuwächsen und einem Rückgang der Sparneigung auf minus 24,4 Zählern erholen. Seitdem zeigt der Index jedoch ein Auf und Ab, ohne eine wirkliche Trendumkehr anzudeuten.

Vielmehr agiert der Verbraucher angesichts anhaltender geopolitischer Krisen, der Sorge um die Sicherheit des Arbeitsplatzes und einer hartnäckigen Inflationsrate aufgrund nach wie vor hohen Lebensmittel- und Energiepreisen zuletzt wieder vorsichtiger. Der damit verbundene Anstieg der Sparneigung lässt das Konsumklima in Deutschland damit im November 2023 auf -28,1 Punkte sinken.

Wie sich der Konsum in den nächsten Monaten entwickeln wird, ist bei den allgemein unsicheren Marktindikatoren schwerlich vorhersehbar. Gemäß GfK dürfte der private Konsum in diesem Jahr keinen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung leisten. Voraussetzung dafür wäre eine signifikante Verbesserung der Binnennachfrage, wofür die Notwendigkeit besteht, dass die Inflationsrate wieder auf ein erträgliches Maß zurückgeführt wird.³ Bis der GfK Konsumklima-Index wieder deutlich in Richtung 0-Linie oder darüber steigt wird es insofern noch etwas dauern.

Mit einer merklichen Erholung der Konjunktur ist Prognosen zu Folge frühestens Anfang 2024 zu rechnen. Für das Gesamtjahr 2024 wird das BIP-Wachstum auf 1,3 % prognostiziert. Dennoch bestehen angesichts der jüngsten geopolitischen Krise im Nahen Osten, hervorgerufen durch den Hamas-Angriff auf Israel, durch absehbare Handelskonflikte zwischen der EU und China auf dem Gebiet der Elektrofahrzeuge sowie den kostenintensiven, politischen Auflagen im Rahmen der Energiewende erhebliche Abwärtsrisiken, die bis dato nicht vollumfänglich abzuschätzen sind.

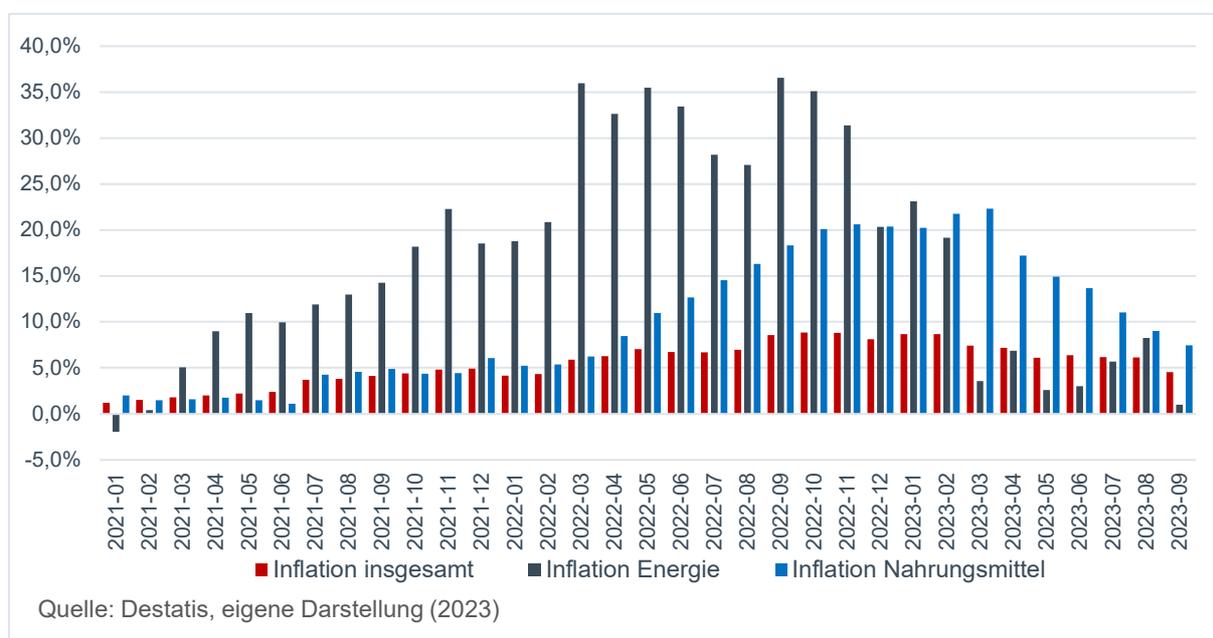
³ Quelle: <https://www.gfk.com/de/presse/Erholung-des-Konsumklimas-laesst-weiter-auf-sich-warten> (Abruf v. 24.10.2023).

Bereits 2022 hatte sich das Anlageumfeld für Unternehmen und Investoren in kürzester Zeit maßgeblich verändert - ausgelöst von den höchsten Inflationsraten seit vier Jahrzehnten und dem abrupten Zinsanstieg.

In Deutschland erreichte die Inflation ihren Höhepunkt im Oktober 2022 mit einer Steigerung von 8,82 % gegenüber dem Vorjahresmonat (Basisjahr 2020 = 100) und mündete für das Gesamtjahr 2022 gemäß Destatis in einer Teuerungsrate von 6,9 %. Im Laufe des Jahres 2023 konnte die Inflationsrate - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – im Mai nach 12 Monaten erstmals wieder durch geldpolitische Maßnahmen der EZB unter 7 % gedrückt werden. Die Hartnäckigkeit der Teuerung blieb aber mit knapp über 6 % für die Folgemonate bestehen, bis im September ein deutlicher Rückgang auf 4,5 % und damit der niedrigste Wert seit dem Kriegsbeginn in der Ukraine vermeldet werden konnte.⁴

Der hoffnungsgebende Wert für September 2023 ist allerdings differenziert zu bewerten. Während Energieprodukte sich mit + 1 % unterdurchschnittlich entwickelten, bleiben Nahrungsmittel mit + 7,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat Preistreiber der Inflation. Gleichwohl sind die Preise für Nahrungsmittel im Vorjahresmonatsvergleich von 20,2 % im Januar deutlich zurück gegangen, sodass sich die Schere zwischen Nahrungsmittel- und Gesamtinflation langsam schließt. Dennoch sind Verbraucher weiterhin mit hohen Preisen konfrontiert, da für die jüngsten Werte Basiseffekte auf hohe Ausgangswerte zu berücksichtigen sind.

Abb. 2: VPI-Inflationsraten in Deutschland seit Januar 2021 – Basis: 2020=100



Für das Jahr 2023 prognostizieren die Wirtschaftsinstitute eine Inflationsrate von 6,1 %, die im Jahr 2024 auf 2,6 % zurückgehen soll. Ob sich dieses Szenario bewahrheitet, bleibt angesichts der o.g. konjunkturellen Unsicherheiten ebenfalls abzuwarten.

Zuvor veranlasste die hohe Inflation die EZB, den Hauptrefinanzierungszinssatz sukzessive anzuheben. Innerhalb eines Jahres ist der Leitzins über 3 Prozentpunkte auf aktuell 4,5 % gestiegen. Da die Teuerungsraten im Euroraum aktuell noch weit vom Inflationsziel der Zentralbanken entfernt sind und nur in Teilen allmählich zurückgehen, deutet vieles darauf hin, dass in den nächsten Monaten noch mindestens eine Zinserhöhung folgen wird.

Die damit verbundenen hohen Finanzierungskosten treffen insbesondere die Bauwirtschaft, sowohl im gewerblichen wie auch im privaten Bereich. Da mit den höheren Zinsen die Rentabilität und Finanzierung vieler Vorhaben nicht mehr gegeben ist, ist die Baunachfrage eingebrochen. Vorhaben werden verschoben oder aufgegeben. Projekte, denen die Mieter oder die Käufer abhandenkommen, erhöhen die Insolvenzgefahr bei Projektentwicklern, Bauunternehmen und Handwerkern.

⁴ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/10/PD23_405_611.html (Abruf v. 11.10.2023)

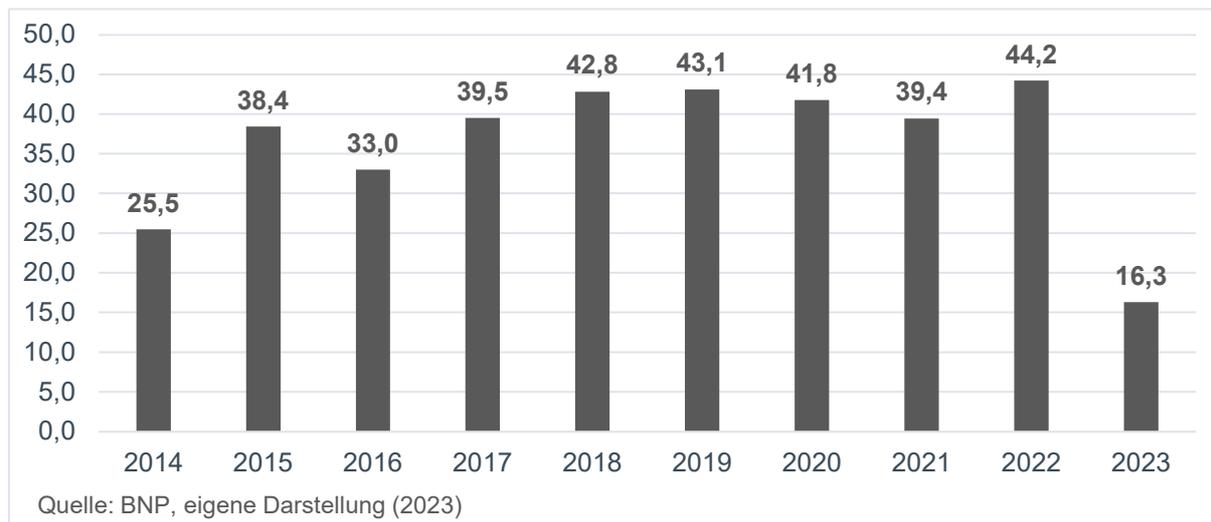
Mit Rückgang der Baunachfrage haben zuletzt auch die Baupreise wieder etwas nachgegeben, bewegen sich aber dennoch auf einem sehr hohen Niveau. Auch hier ist der Basiseffekt zu berücksichtigen. In Verbindung mit den hohen Finanzierungskosten und dem begrenzten Mietsteigerungspotenzial im Rezessionsumfeld dürfte der freie Immobilienmarkt auf absehbare Zeit kaum Zubau erfahren. Der Fokus dürfte daher nahezu zwangsläufig auf Bestandsimmobilien geleitet werden.

Immobilienmarkt Deutschland – Stützfeiler Nahversorgungsimmoblie

Die Auswirkungen der Zinswende bei weiter ansteigenden Gestehungskosten haben auf den Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland zwischenzeitlich voll durchgeschlagen. Die noch im Niedrigzinsumfeld kalkulierten Preise der Verkäuferseite treffen auf die gewandelten Erwartungen potenzieller Käufer im aktuellen Hochzinsumfeld. Hinzu kommen gewachsene konjunkturelle wie auch strukturelle Risiken in einigen Nutzermärkten, insbesondere bei herkömmlichen Büro- und Geschäftshäusern sowie hochpreisigen Wohnimmobilien, aber auch bei Logistikimmobilien. In der Folge sind die Interessenlagen von Käufern und Verkäufern weiterhin nur schwer zur Deckung zu bringen, was sich in zurückhaltender Investitionsbereitschaft, Projektverschiebungen oder gar Projektabbrüchen äußert.

Gemäß BNP Paribas Real Estate wurden in Deutschland in den ersten neun Monaten gewerblich genutzte Immobilien für insgesamt ca. 16,3 Mrd. EUR gehandelt. Der Referenzwert aus dem Vorjahr wurde damit um 63 % und der 10-Jahresdurchschnitt um 55 % unterschritten.⁵

Abb. 3: Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland Q1-Q3



Marktsegmente, die heute als deutlich risikobehafteter angesehen werden, als vor der Zinswende, dürften erst nach starker Korrektur der Bewertungen wieder nennenswerte Nachfrage auf sich ziehen. Im angelsächsischen Raum stellen Abwertungen von bis zu 30 % keine Ausnahmen dar. Da die Bewerter in Deutschland bedachter agieren, könnte die Talsohle erst 2025 erreicht werden. In Marktsegmenten, die durch stabile oder wachsende Nutzernachfrage sowie Indexmieten gekennzeichnet sind, könnte die Bodenbildung dagegen schon erreicht sein. Hierzu zählen insbesondere Nahversorgungsimmobilien oder Mietshäuser an nachgefragten Standorten.

Charakteristisch für die derzeitige Lage ist der Rückzug inländischer institutioneller Käufer, die ihre Immobilienquoten reduzieren wollen oder müssen. Als typische Nachfrager großvolumiger Objekte und Portfolios fallen diese bis auf Weiteres aus.

Das Transaktionsvolumen von **Einzelhandelsimmobilien** hat sich ausgehend von einem schwachen Vorjahresniveau erholt, bleibt aber mit ca. 4,5 Mrd. EUR insgesamt schwach. Investoren betrachten Handelsimmobilien in Innenstadtlagen sowie Einkaufszentren mit hohem Nonfood-Anteil als weiterhin sehr risikobehaftet, nicht zuletzt aufgrund der Vielzahl an gemeldeten Unternehmensinsolvenzen in der für diese Assetklassen wichtigen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe.

⁵ Quelle: BNP Paribas Real Estate (2023): At a Glance Q3 2023 – Investmentmarkt Deutschland.

Zum Rückgrat der Assetklasse Einzelhandel hat sich die Unterkategorie der **Nahversorgungsimmobilien**, also Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, entwickelt. Diese behaupten sich als stabile und resiliente Anlageklasse. Preiskorrekturen sind deshalb seit Beginn der Zinswende weniger stark ausgefallen als bei anderen Immobilienkategorien.

Für die ersten neun Monaten dieses Jahres entfällt ein Transaktionsvolumen von ca. 2,4 Mrd. EUR auf die Objektart der Discounter/Fach- & Supermärkte und machen damit über 50 % der gehandelten Einzelhandelsimmobilien aus. Im dritten Quartal 2023 betrug der Umsatzanteil der Fachmarkt- und Lebensmittelsparte sogar ca. 81 % des Investmentvolumens. Dazu beigetragen haben insbesondere das von Slate gekaufte X+Bricks- und das von Aldi Süd erworbene Royal-Blue-Portfolio.⁶

Die traditionell umsatzstärkste Assetklasse Büro erlebte mit rd. 4,6 Mrd. EUR an Transaktionen einen historischen Einbruch. Weiterhin niedrige Belegungsquoten in Verbindung mit der wachsenden Konkurrenz durch Homeoffice-Nutzung mehrten die Zweifel an der Zukunftsfähigkeit des klassischen Büros.⁷

Abb. 4: Anteil Transaktionsvolumina nach Assetklassen in %; Q1-Q3

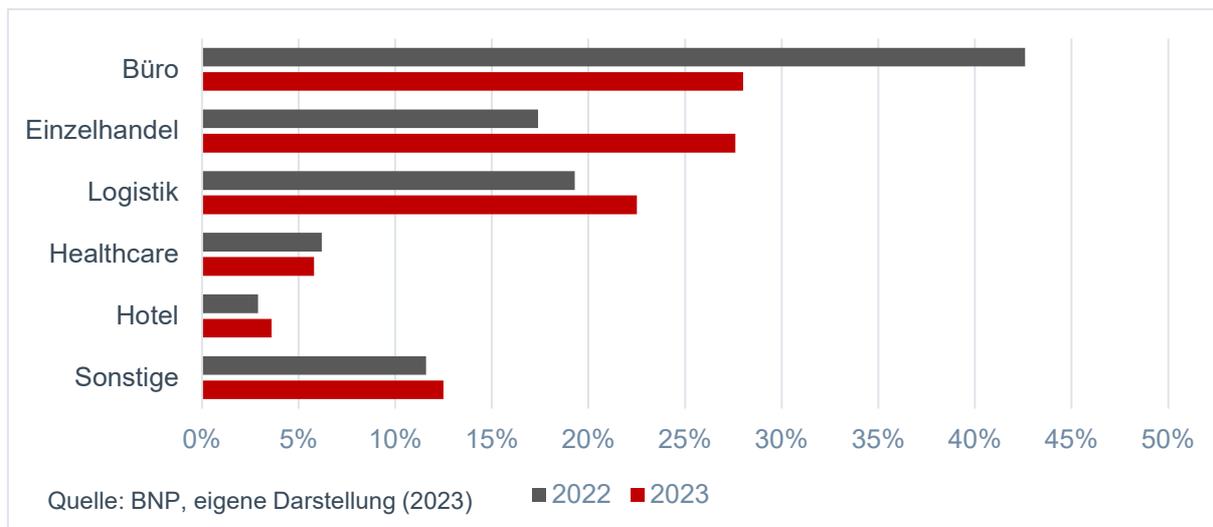
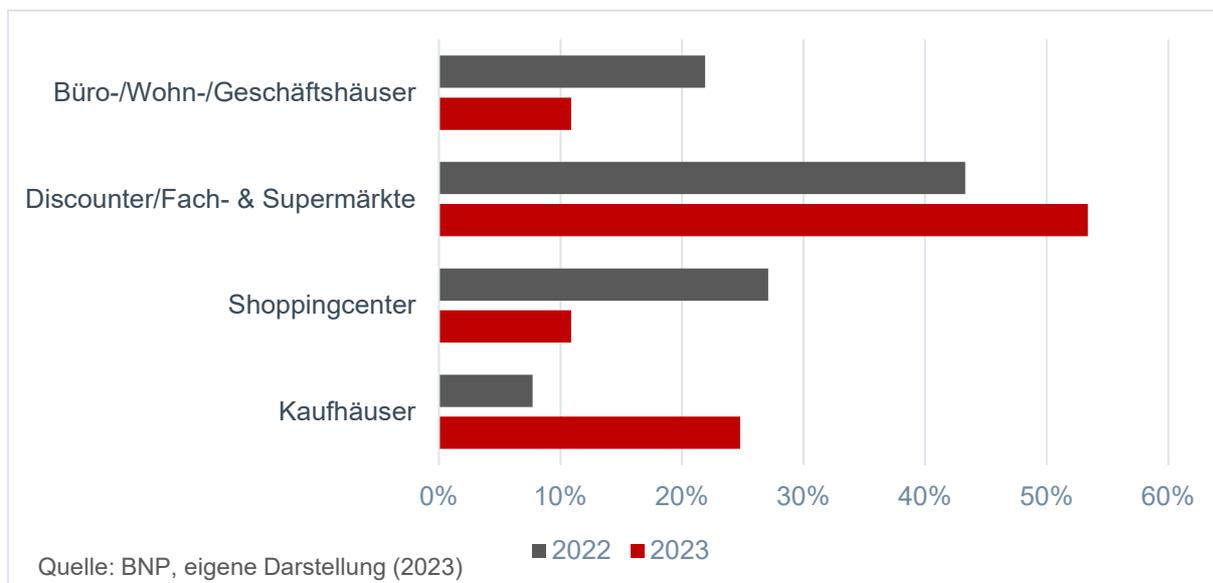


Abb. 5: Anteil Transaktionsvolumina nach Retail-Assetklassen in %; Q1-Q3



⁶ Quelle: BNP Paribas Real Estate (2023); At a Glance Q3 2023 – Retail-Investmentmarkt Deutschland.

⁷ Quelle: BNP Paribas Real Estate (2023); At a Glance Q3 2023 – Investmentmarkt Deutschland.

Insbesondere im Segment der Nahversorgungsimmobilien als krisenresiliente Assetklasse dürfte ein grundsätzlich hohes Anlegerinteresse bald wieder zu einem dynamischeren Transaktionsgeschehen führen. Dabei wird es sich aufgrund der weiterhin hohen Zinsen und Baukosten aber weniger um Neubauten und projektorientierte Forward-Deals handeln. Investoren werden mit großer Wahrscheinlichkeit mit Value-Add-Strategien auf Bestandsimmobilien fokussieren, da diese aus Total-Return-Perspektive mittelfristig die größten Wertsteigerungspotenziale haben. Mit mittelmäßigen Immobilien und Standorten wird dies allerdings nicht gehen. Ein zukunftsfähiges Objekt bietet nicht nur dem Mieter ideale Räumlichkeiten, sondern Mitarbeitern, Kunden, Besuchern und anderen Nutzern Teilhabe am öffentlichen sowie Integration in das eigene Leben. Das Wissen darüber, wie am Standort und im Objekt echter Mehrwert für den Nutzer entsteht, ist die Voraussetzung des Investorserfolgs.

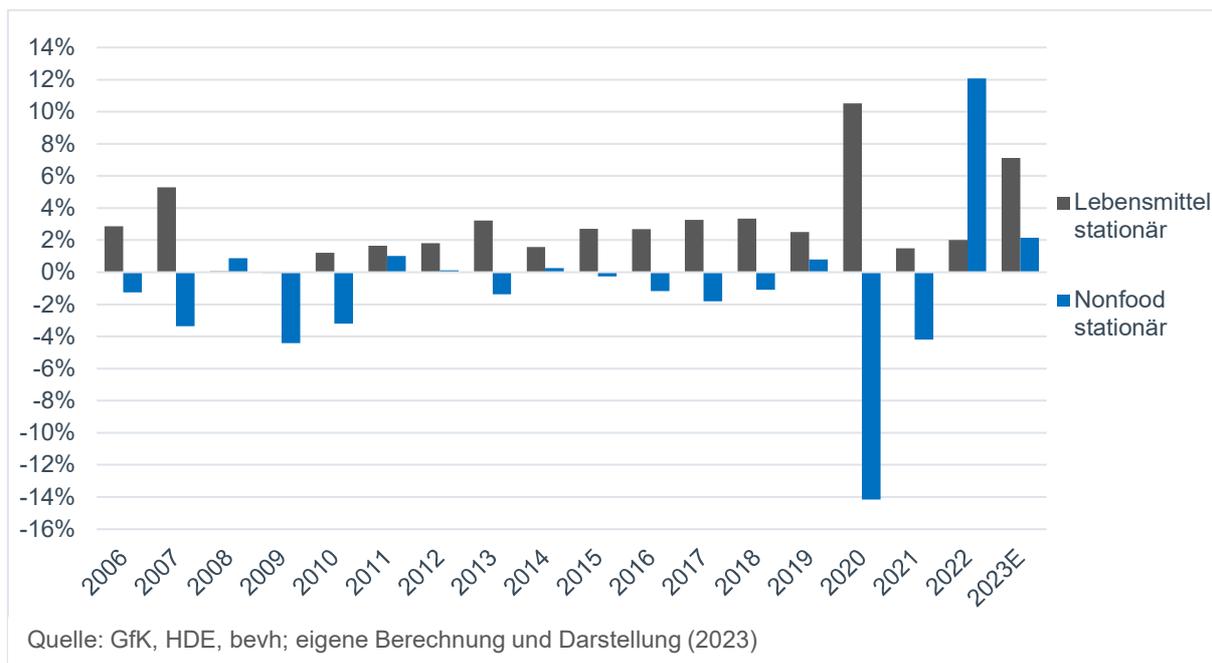
Einzelhandel – zwischen Nachholeffekten und Inflationsdruck

Der deutsche Einzelhandel sieht sich wie die gesamte deutsche Wirtschaft einer herausfordernden Gesamtsituation mit hohen Preisen und Kaufzurückhaltung gegenüber. Für das Jahr 2023 werden von den Branchenverbänden nominale Umsatzzuwächse von rund 3 % prognostiziert, die damit deutlich hinter der Inflationsrate von voraussichtlich knapp 7 % zurückbleiben.

Obwohl das stationäre Nonfood-Segment auch im laufenden Jahr noch grundsätzlich von Nachholeffekten nach Überwindung der Corona-Pandemie profitieren sollte, wird eine Steigerungsrate erwartet, die aufgrund des starken Vorjahrs und der rückläufigen Mengennachfrage in diesem Jahr wahrscheinlich nur knapp über 2 % hinauskommen dürfte. Die Umsatzlücke zum Vor-Coronajahr 2019 wird damit auch 2023 immer noch fast 14 Mrd. EUR betragen. Ob diese auf absehbare Zeit wieder geschlossen werden kann, ist angesichts der zunehmenden strukturellen Probleme des Nonfood-Handels fraglich. Das Segment Bekleidung und insbesondere der Schuhhandel sind durch Insolvenzen und Filialnetzkonsolidierungen auch namhafter Anbieter gekennzeichnet. Beispielhaft zu nennen sind die Insolvenzen von Hallhuber, Gerry Weber, Galeria Kaufhof, Görtz, Reno, P&C West sowie die Flächen- bzw. Filialbereinigungen von Primark und H&M. Der Handelsverband Deutschland (HDE) geht für das Jahr 2023 zudem davon aus, dass der Einzelhandel ca. 9.000 Geschäfte verlieren könnte, vornehmlich im kleinbetrieblichen Nonfood-Fachhandel.⁸ Sollte sich der Trend fortsetzen und die HDE-Prognose bestätigen, werden die bereits ohnehin unter Druck geratenen Innenstädte weiter an Attraktivität verlieren, wohingegen dezentrale, wohnortnahe Versorgungsstandorte bzw. Stadtteilzentren noch an Bedeutung gewinnen könnten.

⁸ Quelle: <https://einzelhandel.de/presse/aktuellmeldungen/14133-einzelhandel-in-deutschland-verliert-2023-voraussichtlich-9-000-geschaefte-handelsverband-fordert-gruendungsoffensive> (Abruf v. 24.04.2023)

Abb. 6: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel, Lebensmittel ggü. Nicht-Lebensmittel in Prozent p.a.; 2006 – 2023E



Die aktuelle Kaufzurückhaltung im Nonfood-Bereich wirkt sich mittlerweile auch auf die zuvor jahrelang gewachsenen Onlinekanäle aus, die im Jahr 2022 erstmals mit einer neuen Realität konfrontiert wurden und Umsatzverluste von ca. 9 % gegenüber dem starken Vorjahr 2021 vermelden mussten. Diese Entwicklung setzte sich im ersten Halbjahr 2023 mit fast minus 14 % gegenüber der ersten Vorjahreshälfte fort, was den Branchenverband der Onlinehändler, bevh, veranlasste, seine Umsatzprognose für 2023 auf -5 % ggü. dem Vorjahr zu revidieren. Angesichts weiterer Umsatzrückgänge im jüngsten dritten Quartal 2023 von weiteren 13 %⁹ scheint auch die revidierte Vorhersage nicht haltbar zu sein.

Die Marktanteilsverluste sind vornehmlich dem Nonfood-Segment zuzuschreiben. Aber auch in der Nische des Onlinehandels mit Lebensmitteln entwickelten sich die Umsätze deutlich schwächer als in den Jahren zuvor, und zwar um -4,7 % im zweiten Quartal 2023 und um sogar -13,7 % im dritten Quartal 2023.

Nahversorgung – Krisenresilienz unter Beweis gestellt

Konträr zum Nonfood-Handel zeigt sich der filialisierte Lebensmitteleinzelhandel trotz erheblicher Belastungen der Endverbraucher nach wie vor sehr robust. Der letztjährig erzielte stationäre Nominalumsatz von beachtlichen rd. 220 Mrd. EUR dürfte im laufenden Jahr 2023 nominal um weitere 7 % auf fast 236 Mrd. EUR steigen.

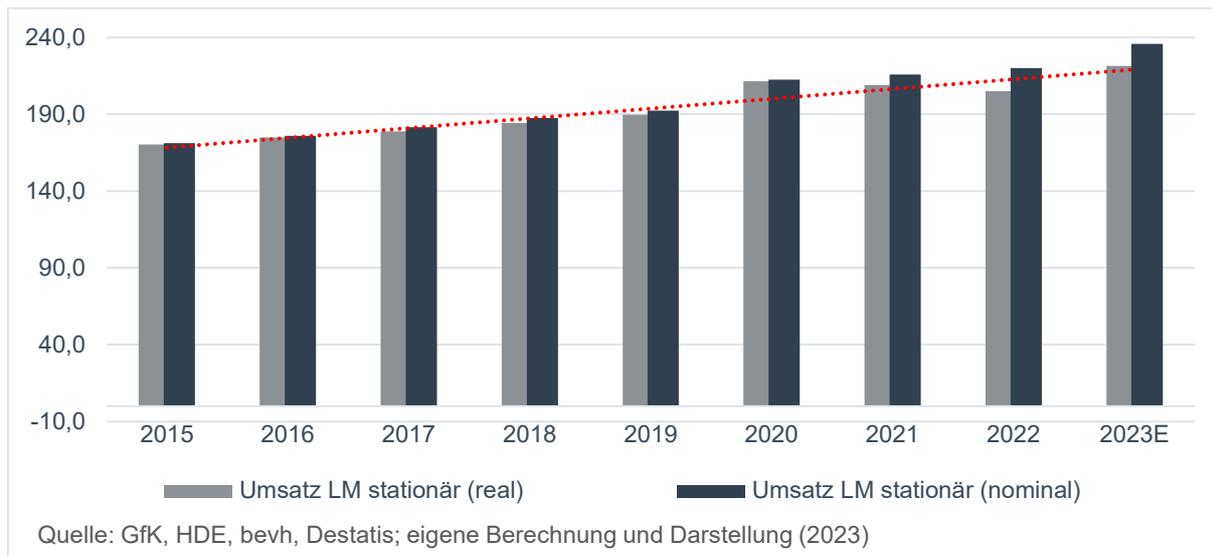
Dieses starke Wachstum basiert insbesondere auf die Fähigkeit der deutschen Lebensmitteleinzelhändler, Kostensteigerungen überproportional an die Konsumenten weiterzugeben. Insbesondere die erste Jahreshälfte 2023 war von einzigartigen Teuerungsraten gekennzeichnet, sodass die zurückgegangene Mengennachfrage und das Ausweichen auf preisgünstigere Produkte und Promotionsware (siehe vorherigen Report) mehr als kompensiert wurde. So befindet sich auch der inflationsbereinigte Lebensmittelumsatz in Deutschland noch deutlich über dem vorpandemischen Niveau von 2019.

Dass bei sinkenden Teuerungsraten auch für gewöhnlich wieder die Mengennachfrage anspringt, hat der August 2023 bewiesen. Gemäß GfK lag die Gesamtheit der FMCG-Vertriebsschienen unter dem Strich mit 8 % Umsatzwachstum erstmals seit Beginn der Inflation wieder über den bezahlten Preisen und hat dadurch ein kleines (+0,4%), aber echtes Mengenwachstum erzielt.¹⁰

⁹ Quelle: <https://bevh.org/detail/onlinehandel-ohne-positive-impulse>; Pressemeldung v. 09.10.2023.

¹⁰ Quelle: GfK, Consumer Index 08/2023.

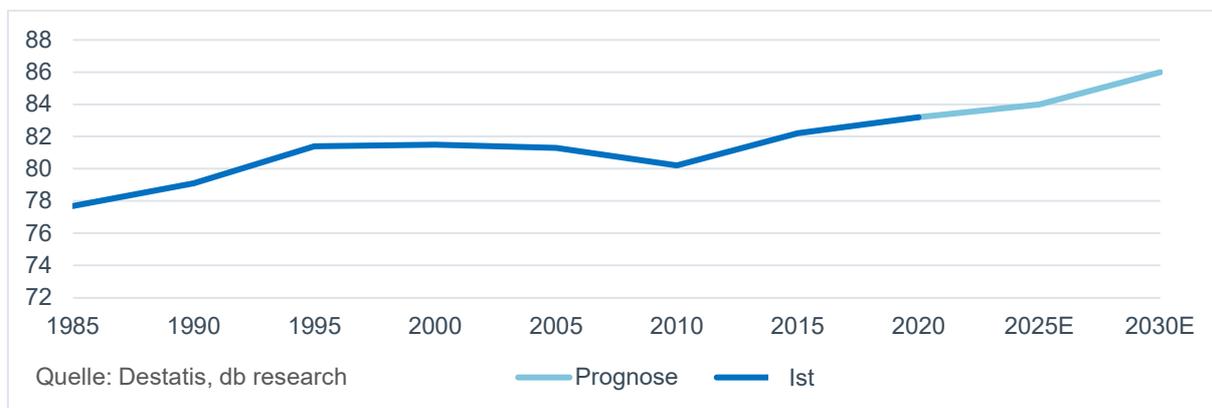
Abb. 7: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, nominal vs. real, 2015 – 2023E
 In Milliarden Euro (Quellen: Destatis, GfK, HDE)



Der deutsche stationäre Lebensmittelhandel zeigt sich gerade aufgrund seiner Verbrauchernähe, dezentralen Versorgungsfunktionen und Alltagsintegration auch in einem seit Jahren bestehenden multiplen Krisenumfeld resilient. Nach einer Phase überdurchschnittlich hoher Gewinne und Margen in der Pandemie sind die deutschen Lebensmittelkonzerne weiterhin auf Wachstumskurs.

Die positive Entwicklung wird von einer durch Migration steigenden Bevölkerungsbasis sowie einer bei den Verbrauchern weiterhin hohen Ausgabebereitschaft für Qualität, Bio und Nachhaltigkeit gestützt. Damit bestehen günstige Voraussetzungen für ein nachhaltiges Wachstum sowohl hinsichtlich der Mengen- wie auch der Margenentwicklung.

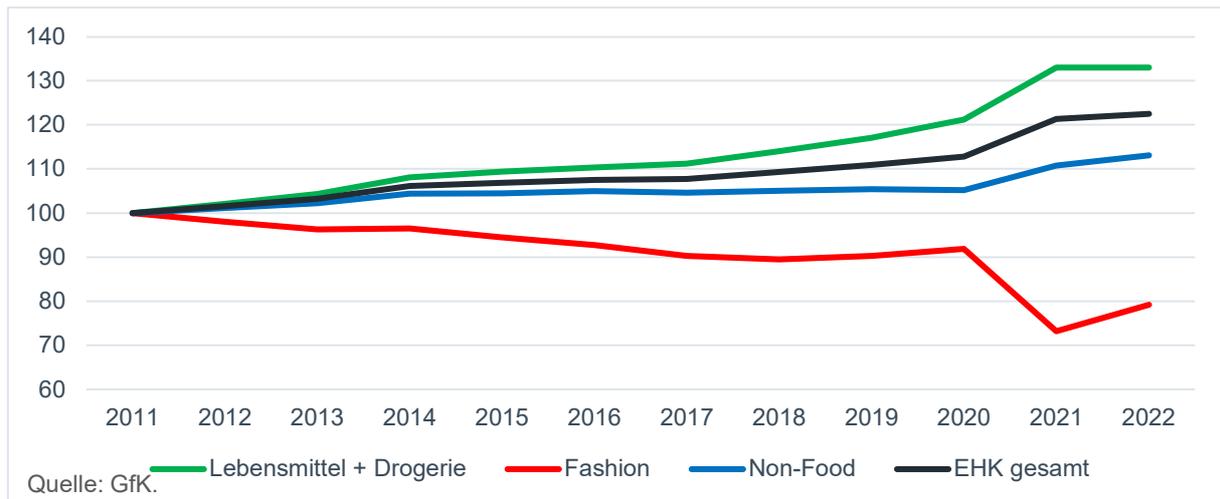
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Deutschland, 1985 – 2030E in Millionen



Der ungebrochene Nachfragetrend zu Qualität, Bio und Nachhaltigkeit findet auch im GfK-Nachhaltigkeitsindex (NIQ) Bestätigung. Demnach achten beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogerieprodukten die Konsumenten wieder vermehrt auf Nachhaltigkeitsaspekte. Entsprechend stieg der Index für Lebensmittel und Drogerieartikel um 3,3 Punkte auf 101,9 Punkte.¹¹ Tatsächlich hat der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln laut NIQ Handelspanel im ersten Halbjahr 2023 um 6,3 Prozent zugelegt und wächst damit stärker als im Vorjahreszeitraum.

Gestützt werden die guten fundamentalen Rahmenbedingungen von einem sich grundsätzlich weiter wandelnden Konsumverhalten und einer damit verbundenen Verschiebung der Kaufkraft zugunsten der Lebensmittelsortimente: Seit 2011 sind die Pro-Kopf-Ausgaben der Deutschen für Lebensmittel und Drogeriewaren um 33 % gewachsen, während die Nachfrage für Nonfood-Sortimente insgesamt nur um ca. 13 % zunahm.

¹¹ Quelle: <https://www.gfk.com/de/presse/gfk-nachhaltigkeitsindex-steigt-weiter-an>; Presse v. 10.08.2023.

Abb. 9: Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner (Index; 2011=100)

Angesichts der langjährigen und strukturellen Wachstumsraten in den Grundbedürfnissphären sowie ihrer starken Resilienz gegenüber dem Onlinewettbewerb und dem allgemeinen Krisenumfeld ist davon auszugehen, dass die Nahversorgungsimmoblie auch zukünftig im Fokus der Investoren stehen wird.

Die gewandelten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten führen jedoch zu einer veränderten Interessenlage der Investoren. Gerade Projektentwicklungen und Neubauobjekte waren in Zeiten des Niedrigzinsumfelds auch bei hohem Fremdkapitaleinsatz aufgrund des günstigen Cap-Rate-Spreads eine attraktive Anlage für Buy-and-Hold-Investoren. Mit steigenden Zinsen hat sich das Anlageumfeld für kostenintensive Core-Immobilien allerdings signifikant verändert. Bestandsimmobilien rücken damit stärker in den Fokus, um auf Basis des Etablierten und Bewährten Wertsteigerungen im Sinne einer Total-Return-Strategie zu generieren.

Ausblick Nahversorgungsimmoblie – Bestand gewinnt an Bedeutung

Der geringe Zubau von Lebensmittelmärkten wirkt auf die Altbestände grundsätzlich wertstabilisierend. Darüber hinaus bieten nicht mehr zeitgemäße, nicht-ESG-konforme Immobilien mit kurzen Restlaufzeiten auf schwierigen aber günstig gelegenen Grundstücken interessante Wertsteigerungspotenziale. Voraussetzung hierfür ist ein tiefgreifendes Verständnis für den Endnutzer einer Immobilie, also für den Mieter und dessen Branche, um so Mietwachstum als Basis für Wertzuwächse zu realisieren.¹²

Die veränderten Marktbedingungen haben das Engagement der Handelsunternehmen, die Potenziale ihrer Bestandsstandorte zu nutzen und zu heben, noch weiter vorangetrieben. Jüngere Beispiele für diesen Kurs sind der Kauf des Royal-Blue-Portfolios mit 72 Aldi-Märkten durch ALDI Süd selbst und die Liquiditätsaufstockung bei REWE über 900 Millionen EUR für u.a. den Erwerb von eigengenutzten Standorten.

Neben dem Kostendruck beim Neubau stellen die begrenzte Verfügbarkeit an neuen Standorten sowie die mehrjährigen Genehmigungsfristen ein Hindernis für weiteren Zubau in Deutschland dar. Deutschland verfügt über eines der weltweit dichtesten Netze an Lebensmittelmärkten, das nur noch wenige Lücken für Neu- und Ergänzungsbauten mit genügend Potenzial aufweist.

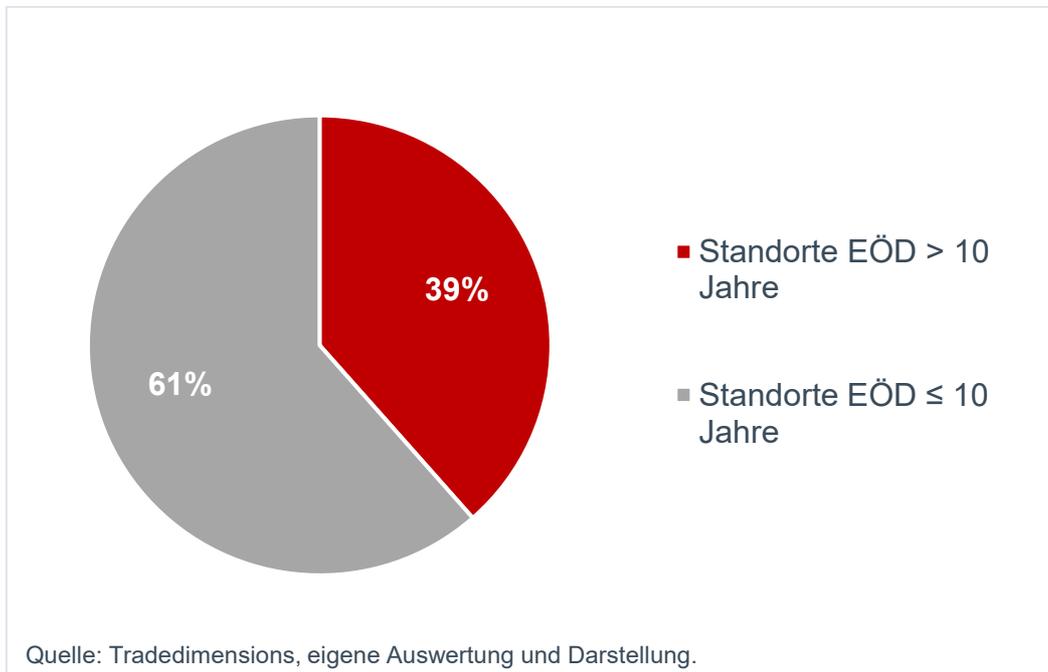
Insofern stellt der Bestand an lebensmittelgeankerten Nahversorgungsimmobliien im Zuge von Value-add-Strategien aus Sicht sowohl der Manager von Immobilienfonds als auch der Handelsunternehmen zukünftig einen wichtigen Hebel zur Steigerung von Miet- und Werterträgen sowie für die Sicherung von Standortpotenzialen und Marktanteilen dar.

Angebote, die grundlegende Bedürfnisse erfüllen, zeichnen sich durch eine konjunkturunabhängige Nachfragestruktur und strukturelle Wachstumspotenziale aus, was die Sektoren als Investment insbesondere für vorsichtige Investoren interessant macht.

¹² <https://www.iz.de/meinung/news/-mit-wachstum-ueberzeugen-2000019176>

Bei der systemrelevanten Versorgung der Menschen mit Gütern des täglichen Bedarfs kommt der Nahversorgungsimmobilie eine zentrale Bedeutung zu. Die Versorgung erfolgt in Deutschland gemäß Tradedimensions-Daten über rund 36.700 Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Davon sind ca. 28.700 Läden mit Verkaufsflächen größer als 600 m² grundsätzlich als investmentfähig einzustufen. Dabei weisen knapp 40 Prozent respektive rund 11.000 Objekte Konzepte auf, die älter als 10 Jahre sind und damit absehbar einem Refurbishment zu unterziehen sind.¹³

Abb. 10: Anteil an Standorten mit Konzeptalter (EÖD) größer 10 Jahre in %



¹³ Gemäß Tradedimensions-Daten; Abruf vom Juli 2023; Basis zur Abschätzung des Konzeptalters sind die je Objekt ausgewiesenen, jüngsten Eröffnungsdaten; Stichtag: 01. Sept. 2023.

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an. Anlageziel ist dabei das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite mit jährlichen Ausschüttungen, bestehend aus regelmäßigen Erträgen, insbesondere aufgrund zufließender Mieten, und ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobilienszentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobilienszentren mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittel-/Drogerieangebot bzw. zu Kindertagesstätten ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bereithalten, die typischerweise in derartigen Agglomerationen zu erwarten sind. Hierbei kann es sich u.a. handeln um andere Einzelhandelsnutzungen, Arzthäuser, Gastronomie sowie Immobilien mit Büro- und wohnwirtschaftlicher Nutzung (unter anderem auch betreutes Wohnen, Studentenwohnungen und Mikroapartments).

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien, Immobilien-Gesellschaften oder Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 143.884.742,39 EUR (zum 31. März 2023 143.963.072,90 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.739.310 Stück (zum 31. März 2023 2.721.436 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 52,52 EUR ist im Vergleich zum 31. März 2023 (52,89 EUR) um 0,37 EUR gesunken. Am 28. August 2023 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Anleger in Höhe von 0,70 EUR/Anteil. Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 2,17% p.a. (nach BVI-methode).

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

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie zu einem geringen Anteil in Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

Im Einklang mit der KaMaRisk werden die Risiken der folgenden Bereiche betrachtet: Markt, Adressenausfall bzw. Kontrahenten, Liquidität und operationell. Dazu werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

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

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen im Fonds keine Anlagegrenzen im Warnbereich.

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

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

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

Zum Abschlussstichtag befindet sich eine Projektentwicklung als Forward Purchase im Fonds. Hieraus können grundsätzlich Projektentwicklungsrisiken entstehen. Durch die schlüsselfertige Übernahme mit Vollvermietung zu einem fest vereinbarten Preis bestehen keine Kosten- und Vermietungsrisiken. Aufgrund der bereits fixierten Zinskonditionen besteht kein Zinsänderungsrisiko für die Darlehen. Das Projektentwicklungsrisiko ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte zum Abschlussstichtag als gering einzustufen.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kontrahenten-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag wird das Klumpenrisiko aus der Restlaufzeit der Mietverträge als gering eingestuft.

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

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Das ESG-Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von steigenden Zinsen, hoher Inflation in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

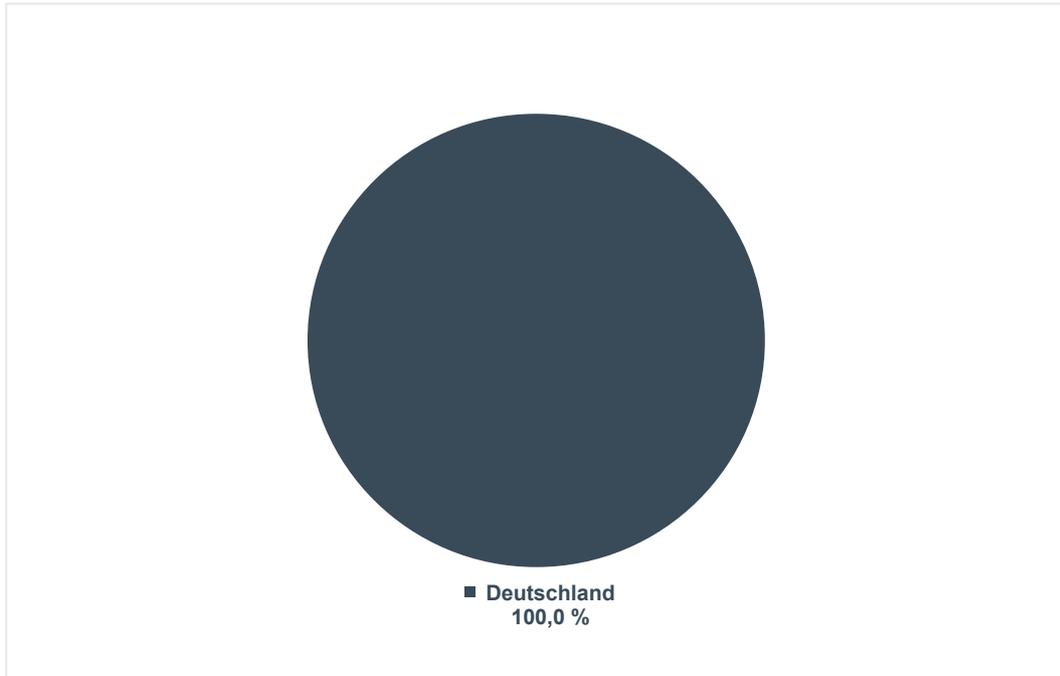
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

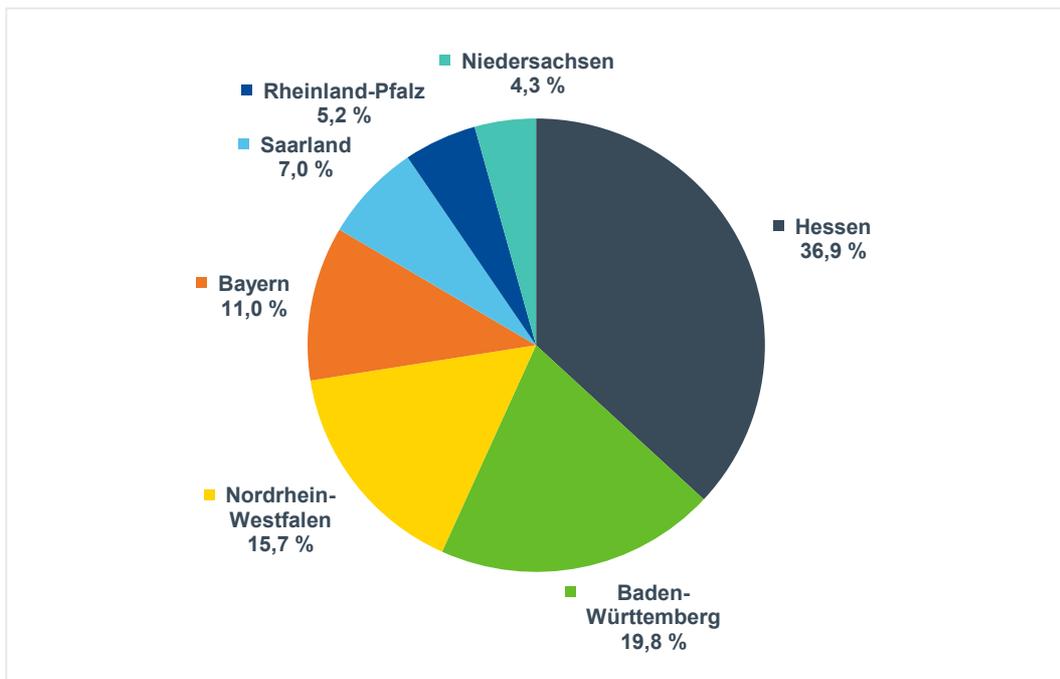
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 15 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

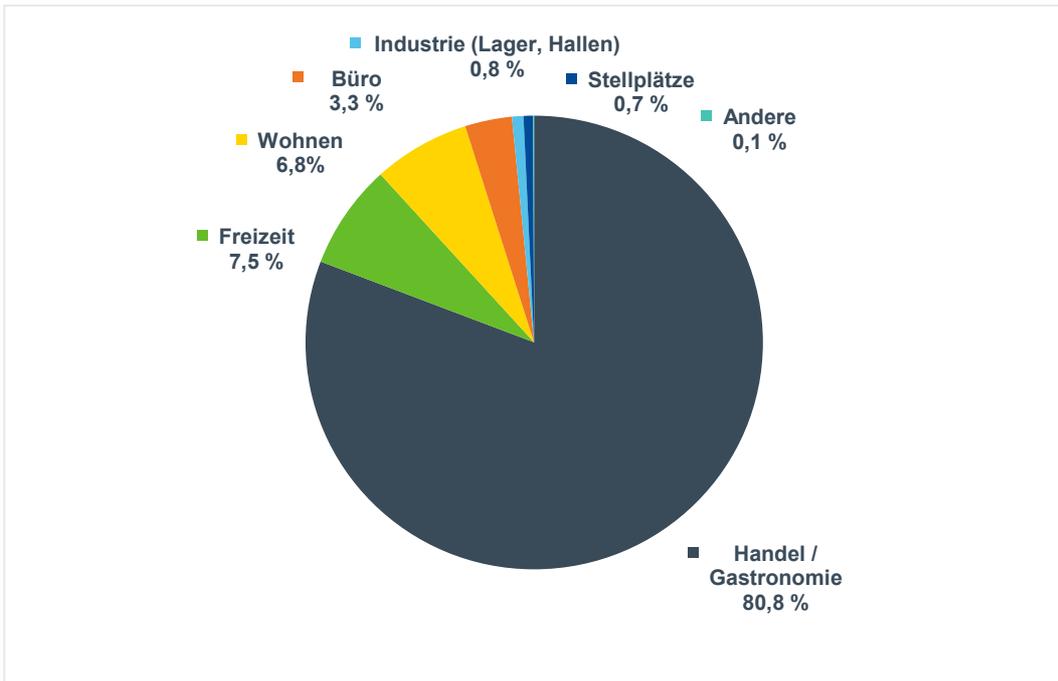
Länderallokation



Regionalallokation

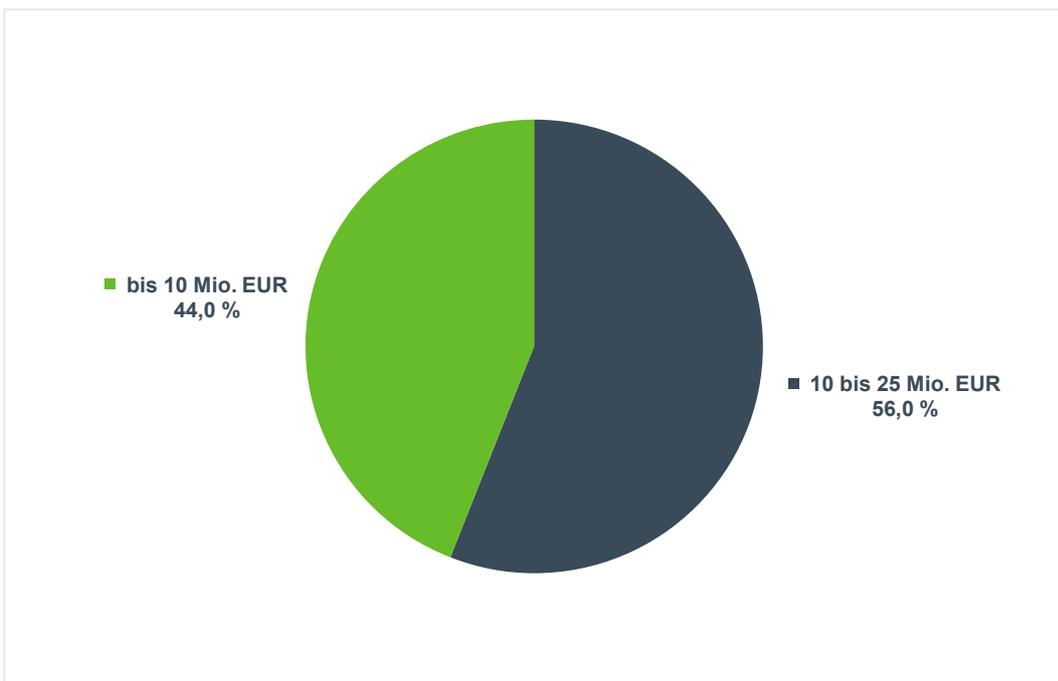


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

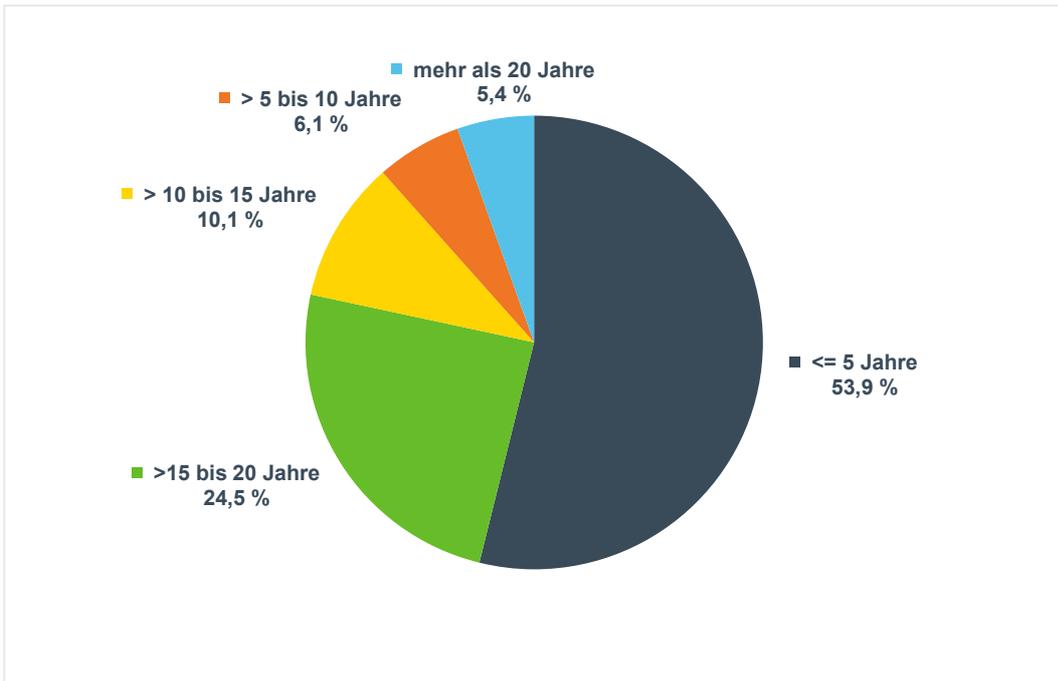


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,3% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,6% der JNSM).

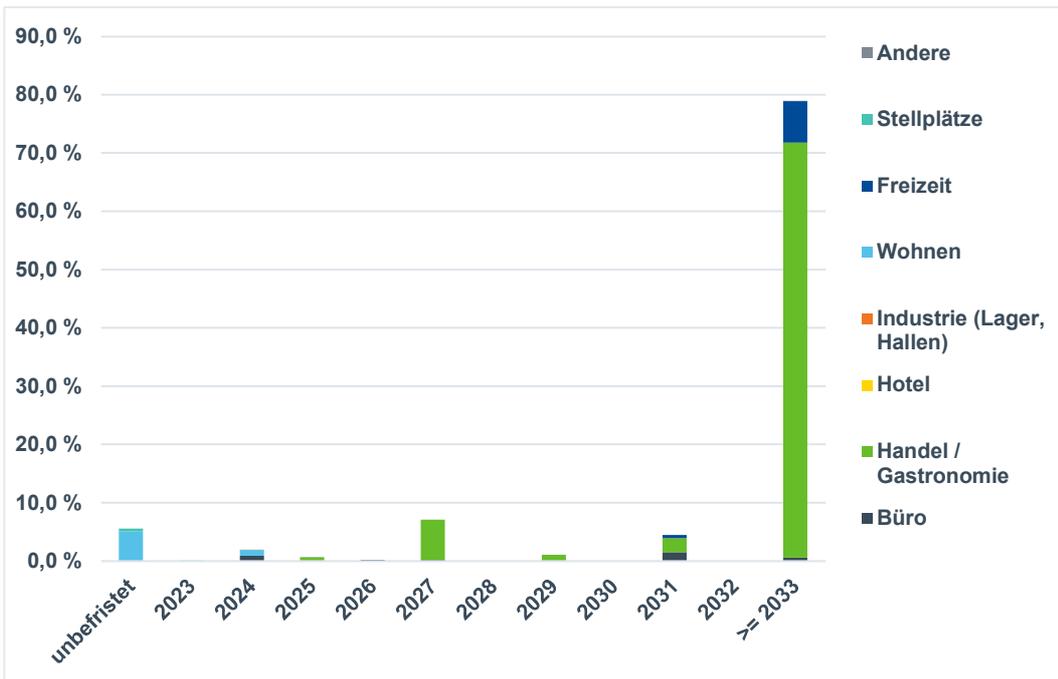
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,3% der JNSM).
 Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,6% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	24.550.000,00 EUR	17,1
Gesamt	24.550.000,00 EUR	17,1

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (24,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 24,6 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Vermögensübersicht zum 30. September 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		111.475.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		32.060.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			143.535.000,00	99,76
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		14.867.470,17		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.867.470,17	10,33
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.139.883,29		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		10.200,46		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		11.117.136,31		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	11.117.136,31		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		816.710,39		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			13.083.930,45	9,09
Summe Vermögensgegenstände			171.486.400,62	119,18
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-24.550.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-592.187,98		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-325.643,53		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-25.547.831,51	-17,76
II. Rückstellungen			-2.053.826,72	-1,43
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-27.601.658,23	-19,18
C. Fondsvermögen			143.884.742,39	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.739.310	
Anteilwert (EUR)			52,52	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohtrug gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 34454 Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	4,3	0,9	23,3	13.010 / 12.720 [12.865]	348	731 / 730 [731]	32 / 32 [32]	1.304 / 11,7	746 / 558	65	956	88
DE 50181 Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2020-2021	5.455	9.121 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	10,8	13,1	27,6	14.880 / 14.100 [14.490]	321	742 / 742 [742]	53 / 53 [53]	1.633 / 12,3	948 / 685	81	1.271	94
DE 63486 Bruchköbel, Innerer Ring 2a	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.701	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	16,1	0,0	0,0	10.740 / 11.000 [10.870]	k.A.	480 / 480 [480]	48 / 48 [48]	954 / 8,9	702 / 252	48	803	101
DE 34295 Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	13,3	0,0	0,0	7.430 / 7.400 [7.415]	k.A.	330 / 330 [330]	49 / 49 [49]	927 / 12,2	503 / 424	46	803	104
DE 34127 Kassel, Fiedlerstraße 22 - 32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.541	3.026 / 1.533	B / K / L	8,7	1,1	0,0	12.300 / 12.290 [12.295]	k.A.	540 / 551 [545]	53 / 53 [53]	1.502 / 12,9	816 / 686	76	1.196	95
DE 51149 Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 569	L / SZ	14,7	0,0	28,2	5.390 / 5.230 [5.310]	k.A.	237 / 237 [355]	55 / 55 [55]	479 / 10,2	351 / 128	24	296	74
DE 86381 Krumbach, Michael-Faist-Straße 25	EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / RO	11,1	0,0	0,0	7.820 / 7.790 [7.805]	k.A.	495 / 495 [495]	31 / 36 [33,5]	668 / 9,0	313 / 355	33	412	74
DE 68309 Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 53,3%; W 40,5%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	11,0	7,5	25,3	19.680 / 19.850 [19.765]	330	754 / 758 [756]	66 / 66 [66]	1.910 / 10,0	1.060 / 850	94	1.273	81
DE 57555 Mudersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	11,2	0,0	27,0	7.460 / 7.340 [7.400]	k.A.	353 / 353 [353]	46 / 46 [46]	599 / 8,1	430 / 168	30	455	91
DE 79379 Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	27.12.21	1982	2.708	3.357 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	11,0	0,0	24,6	8.730 / 8.720 [8.725]	k.A.	426 / 426 [432]	44 / 42 [43]	952 / 11,0	528 / 424	48	778	98
DE 66539 Neunkirchen, Untere Bliessstraße 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	14,7	0,0	0,0	9.960 / 10.150 [10.055]	k.A.	565 / 565 [565]	31 / 39 [35]	784 / 9,5	588 / 196	39	483	74
DE 94486 Osterhofen, Plattlinger Straße 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	12,1	0,0	31,3	8.040 / 7.950 [7.995]	k.A.	410 / 410 [410]	47 / 47 [47]	595 / 7,7	316 / 279	30	425	86
DE 31185 Söhle-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	13,9	0,0	0,0	6.200 / 6.250 [6.225]	k.A.	288 / 288 [288]	49 / 49 [49]	640 / 10,3	362 / 278	32	587	110
DE 65187 Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	13,4	0,0	0,0	9.550 / 9.500 [9.525]	k.A.	415 / 415 [415]	46 / 46 [46]	1.120 / 11,1	687 / 433	56	999	107

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstückgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 42289 Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744 / 0	B / BM / L / SZ	23,8	0,0	0,0	2.800 / 2.790 [2.795]	k.A.	109 / 109 [109]	59 / 49 [54]	408 / 15,0	207 / 201	20	381	112
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																			143.535.000,00		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

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

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

7) Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2023

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2023)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				14.867.470,17	10,33
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 14,9 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 4,9 Mio. EUR als Tagesgeld und 7,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.139.883,29	0,79
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		843.052,97		
davon Mietforderungen		184.400,58		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			10.200,46	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			11.117.136,31	7,73
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		11.117.136,31		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			816.710,39	0,57
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-24.550.000,00	-17,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-592.187,98	-0,41
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-325.643,53	-0,23
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-2.053.826,72	-1,43
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			143.884.742,39	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,8 Mio. EUR), Mietforderungen (0,2 Mio. EUR) und Forderungen gegen Hausverwalter (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (11,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (14,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (3,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,8 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten in Zusammenhang mit dem geplanten Ankauf einer weiteren Immobilie (0,5 Mio. EUR) sowie Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (EUR 0,2 Mio.).

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

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (0,1 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf der Objekte Bedburg, Lindenstraße 3a-4 und Wuppertal, Auf der Bleiche 30.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,7 Mio. EUR) sowie Forderungen aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (2,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen, Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2023 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	52,52 EUR
Umlaufende Anteile	2.739.310

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	80,8	80,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	6,8	6,8
Jahresmietertrag Freizeit	7,5	7,5
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Leerstand Wohnen	0,8	0,8
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,6	97,6

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,3% der JNSM).

Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,6% der JNSM).

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	5,6	5,6
2023	0,1	0,1
2024	1,9	1,9
2025	0,7	0,7
2026	0,2	0,2
2027	7,1	7,1
2028	0,0	0,0
2029	1,1	1,1
2030	0,0	0,0
2031	4,5	4,5
2032	0,0	0,0
2033 +	78,9	78,9

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann
Michael Schneider
Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Herr Michael Schlarb

Dipl.-Ing. /
MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen, Mülheim a.d.R., Oberhausen zu Essen

Herr Peter Hihn

Dipl.-Ing.

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

Herr Alexander Kromholz

Dipl. Bau-Ing. / CIS HypZert

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