



Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

2022/2023
JAHRESBERICHT ZUM
31. MÄRZ 2023



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2023.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Bericht des Fondsmanagements.....	4
Marktbericht 2022/2023.....	7
Tätigkeitsbericht	15
Anlageziele und Anlagepolitik	15
Anlagegeschäfte	15
Wertentwicklung	15
Hauptanlagerisiken.....	16
Portfoliostruktur.....	18
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	18
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete).....	19
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte).....	19
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	20
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete).....	20
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	21
Währungspositionen	21
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum.....	21
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre.....	22
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	22
Vermögensübersicht zum 31. März 2023	23
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	25
Direkt gehaltene Immobilien	25
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2023	27
I. Käufe	27
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	27
II. Verkäufe.....	27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023.....	30
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	32
Verwendungsrechnung zum 31. März 2023	33
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	33
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	34

Anhang	35
Angaben nach Derivateverordnung	35
Anteilwert und Anteilumlauf.....	35
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	35
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	36
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	36
Angaben zur Mitarbeitervergütung.....	37
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung.....	38
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.....	43
Zusätzliche Information.....	43
Angaben zum Risikomanagementsystem	43
Angaben zum Leverage-Umfang	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45
Sonstiges	47
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	47
Renditekennzahlen	47
Kapitalinformationen	47
Informationen zu Wertänderungen.....	47
Vermietungsinformationen.....	48
Mieten nach Nutzungsarten.....	48
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten	48
Restlaufzeit der Mietverträge	48
Steuerrechnung	49
Steuerliche Hinweise	49
Gremien	57
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	57
Geschäftsführung	57
Aufsichtsrat	57
Externe Bewerter für Immobilien.....	58

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2023

Fondsvermögen (netto)	143.963.072,90 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	142.855.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	142.855.000,00 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	97,1 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	17,2 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	4
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	13.258.016,33 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	31.08.2022
Endausschüttung je Anteil	0,61 EUR
BVI-Rendite	2,4 %
Rücknahmepreis	52,89 EUR
Ausgabepreis	55,80 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2023 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2022 – 31. März 2023). Mit dem vorliegenden Jahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von zunehmenden Unsicherheiten. Im Fokus stand dabei unverändert die sehr herausfordernde geopolitische Lage, allem voran, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine mit seinen Folgen. Aber auch die abrupte Zinswende, die massiv in die Höhe geschossene Inflation und die Energiekrise bewegten die globalen Anlagemärkte. Weiterhin Bestand haben auch langfristig angelegte, strukturelle Veränderungen wie der demographische Wandel, die Digitalisierung und der Klimawandel. Auch sie werfen ihre Schatten voraus.

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

Unsere Mieter sind als Anbieter von Gütern des täglichen Bedarfs in der Lage, die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Verbraucher weiterzugeben. So werden Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen haben wir über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 11,5 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt bei 97,1% zum 31. März 2023. Diese positiven Eigenschaften und Kennzahlen haben dafür gesorgt, dass unsere Immobilien wertstabil bleiben und erhöhen zugleich Ihre Ausschüttungen.

Die Megatrends verleihen dem Lebensmitteleinzelhandel weiterhin Rückenwind: Der weitere Zuzug von Menschen nach Deutschland führt zu einer steigenden Bevölkerung 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. Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, führt zu einem weiter wachsenden Bedarf an Nahversorgung, der durch die Manifestierung des Homeoffice und die verstärkte Fokussierung auf gesunde Ernährung vorangetrieben wird.

Dank der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds sowie der daraus ableitende Stellenwert von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind unsere Immobilien auch technisch/energetisch zukunftssicher aufgestellt (siehe Beispiele „Investition in weitere Objekte mit Nachhaltigkeitskriterien“).

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 das, 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 Sicherung der zukünftigen Mieterträge des Fonds.

Steigendes Zinsumfeld – geänderter Umgang mit Finanzierungen und Liquidität

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 31. März 2023 bei moderaten 17,2% 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 6,75 Jahren. Die gestiegenen Kreditzinsen haben in der Folge daher keine unmittelbar negative Auswirkung auf das Bestandsportfolio des Fonds. Die Neuankäufe wurden schon vor der Zinswende (seit dem Kalenderjahr 2022) vollständig mit Eigenkapital finanziert, da der Fonds auf ausreichend Liquidität zurückgreifen kann. Ändert sich die Zinslandschaft wieder, können Finanzierungen nachgeholt und zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

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

Fondsvolumen steigt auf rund EUR 144 Mio.

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verzeichnete trotz aller geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Europa und Deutschland im Berichtszeitraum Nettomittelzuflüsse in Höhe von rund EUR 13,3 Mio. Das Fondsvolumen stieg damit auf rund EUR 144 Mio. an.

Stabile Ausschüttung & Teilfreistellung

Am 31. August 2022 erfolgte die planmäßige Ausschüttung des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland für das vorige Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 0,61 EUR je Anteil. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Berichtszeitraumes ist ebenfalls für Ende August in Höhe von 0,70 EUR je Anteil geplant.

Dank der steuerlichen Teilfreistellung von 60% der Erträge auf Anlegerebene, bleiben Ihnen – bei gleicher Ausschüttungshöhe - nach Steuern mehr vom Ausschüttungsbetrag als bei einer voll steuerpflichtigen Kapitalanlage wie einem Anleihen- oder Geldmarktfonds¹.

Positive Rendite durch sichere Einnahmen

Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 2,41% p.a. (nach BVI-Methode) und liegt damit im angestrebten Zielbereich.

Investition in weitere Objekte mit Nachhaltigkeitskriterien

Im Berichtszeitraum konnte der Fonds vier Neubauimmobilien, davon eine Kita, zwei Vollsortimenter sowie einen Discounter mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von rund EUR 27 Mio. erwerben. Die Anzahl der im Bestand befindlichen Immobilien stieg damit auf fünfzehn. Nachdem wir Ihnen die ersten zwei Ankäufe bereits im Halbjahresbericht vorgestellt haben, möchten wir nachfolgend auf die aktuellen eingehen:

Zum 23. Dezember 2022 konnte mit dem Edeka-Markt in Söhlde der erste Ankauf in Niedersachsen in den Fondsbestand überführt werden. Der im August eröffnete Neubau befindet sich in zentraler Ortsteillage mit direktem Anschluss an die Bundesstraßen B1 und B444. Ausgestattet mit einer Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit Solarpanelen zur emissionsfreien Stromgewinnung, stellt sich der Markt zukunftsfähig auf und erfüllt die ökologische Strategie des nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuften offenen Immobilienfonds. Auf der Mietfläche von rund 2.213 m² verfügt der Vollsortimenter nicht nur über das neueste Verkaufskonzept, sondern bietet auch mit dem „Easy Shopper“, dem smarten Einkaufswagen, die modernste Technik. Ergänzt wird das Angebot durch ein Café. Den Kunden stehen über 100 PKW-Stellplätze sowie Ladestationen für E-Autos und E-Bikes zur Verfügung. Der Mieter hat einen Vertrag über rund 15 Jahre unterschrieben und agiert als einziger Vollsortimenter im Einzugsgebiet.

Zum 18. Februar 2023 ging die 15. Liegenschaft, eine neu errichtete Kindertagesstätte in Wuppertal-Heckinghausen, unweit des Bahnhofs Oberbarmen in den Fonds über. Die im September 2022 neu eröffnete Kindertagesstätte „Auf der Bleiche“ wird von einem erfahrenen Träger betrieben und bietet auf zwei Etagen Platz für die Betreuung von 73 Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren. Auf dem Dach des U-förmigen Gebäudes sind Photovoltaikmodule angebracht, welche Strom für die Beheizung mittels Luft-Wärmepumpe generieren. Mit dem Träger wurde ein Mietvertrag über 25 Jahre geschlossen, welcher durch eine Patronatserklärung der Stadt Wuppertal zusätzlich besichert ist. Mit dem Ankauf stieg die Kita-Quote im Fonds um rund 1,5%-Punkte auf 5,2% der Mieterträge. Damit schaffen die Anleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland dringend benötigte Betreuungsplätze an nunmehr insgesamt 3 Standorten.

Die Kurzbeschreibung beider Objekte zeigt die konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds.

¹ Die Ausschüttung ist ein Investmentertrag i.S.v. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG und somit grundsätzlich steuerpflichtig. Ein Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds, sofern mehr als 50% des Fondsvermögens in Immobilien angelegt werden. Dann sind für Steuerinländer 60% der Ausschüttung steuerfrei. Gegebenenfalls sind Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

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



Asset- & Property Manager



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Marktbericht 2022/2023

Die aktuelle Situation wird stark von den konjunkturellen Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit Verwerfungen an den Energie- und Liefermärkten, hohen Inflationsraten und deutlich gestiegenen Zinsen geprägt. Diese nunmehr seit über einem Jahr anhaltende Sondersituation wirkt sich spürbar auf das Verhalten der Verbraucher, die Umsatzentwicklung im Einzelhandel wie auch auf die Investitionsbereitschaft im deutschen Immobilienmarkt aus. Das Konsumklima rangiert nach einem historischen Tiefstand im Oktober 2022 auf einem immer noch niedrigen Niveau. Während gerade der strukturell angeschlagene stationäre Non-Food-Handel weiterhin stark unter Druck steht und sich Insolvenzen häufen, kann sich der Lebensmittelhandel auch in der aktuellen Situation behaupten. Alle namhaften Lebensmittelhändler haben seit Jahresbeginn 2023 weitere Preisrunden durchsetzen und so hohe nominale Umsatzzuwächse erzielen können. Da die gestiegenen Kosten, insbesondere für Energie, jedoch noch nicht in Gänze an den Kunden weitergegeben werden, greifen die Händler aktuell auf ihre während der Pandemie aufgebauten Reserven zurück. Zuletzt gesunkene Energie- und Erzeugerpreise zeigen an, dass sich die Kostenlage etwas entspannt und die Unternehmen im Laufe des Jahres die Margen wieder verbessern können. Die fundamentalen Rahmenbedingungen einer durch Migration wachsenden Nachfragebasis sowie einer bei den Verbrauchern weiterhin hohen Ausgabebereitschaft für Qualität, Bio und Nachhaltigkeit bieten dafür günstige Voraussetzungen. Diese günstige Ausgangslage dürfte auch den zuletzt abgeschwächten Investmentmarkt für Nahversorgungsimmobilien wieder beflügeln, nachdem die Preisspitzen um die gestiegenen Zinsenkosten korrigiert wurden und sich ein für Käufer wie Verkäufer akzeptiertes Preisniveau einstellt.

Konjunktur & Anlageumfeld

Gemäß dem Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung² konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 trotz vorhandener Lieferengpässe, hoher Energiepreise, steigenden Zinsen und Inflationswerten preisbereinigt um 1,8 % wachsen und somit die seinerzeit revidierte Prognose bestätigt werden. Gestützt wurde diese Entwicklung stark von der inländischen Nachfrage durch pandemiebedingte Aufholeffekte im privaten Konsum in den ersten drei Quartalen.

Trotz der positiven Jahresbilanz ging das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,4% zurück. Für das 1. Quartal 2023 rechnen die Experten wieder mit einem leichten Wachstum von 0,2%, gefolgt von einer Stagnation im 2.Quartal. Im weiteren Verlauf soll sich die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder erholen und so eine befürchtete Rezession ausbleiben. Für das Gesamtjahr 2023 erwarten die Sachverständigen ein leichtes BIP-Wachstum von 0,2%. Stützende Effekte des privaten Konsums, die 2022 durch Nachholprozesse nach der Pandemie und hohen Rücklagen bei den Konsumenten wirkten, dürften im aktuellen Jahr jedoch ausbleiben.

Das Anlageumfeld hat sich im Jahr 2022 für Unternehmen und Investoren in kürzester Zeit maßgeblich verändert - geprägt von den höchsten Inflationsraten seit vier Jahrzehnten und einem abrupten Zinsanstieg.³

Die gesamteuropäisch hohe Inflationsdynamik erreichte in Deutschland ihren Höhepunkt im Oktober 2022 mit einer Steigerung von 8,8% gegenüber dem Vorjahresmonat (Basisjahr 2020 = 100). Für das Gesamtjahr weist das Statistische Bundesamt eine Teuerungsrate von 6,9% aus. Im Januar und Februar 2023 lag die Inflation mit jeweils 8,7% nach wie vor auf einem hohen Niveau, hat sich im März und April aber auf 7,4% und 7,2% abgeschwächt.⁴ Während die Teuerung bei Energieprodukten aktuell wieder unter der allgemeinen Inflationsrate liegt und damit sogar abschwächende Effekte hat, liegen die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel im April 2023 17,2% über dem Vorjahresmonat.

Für das Jahr 2023 wird seitens des Sachverständigenrates eine Zunahme der Verbraucherpreise von 6,6% prognostiziert.

Die hohe Inflation läutete 2022 auch das Ende der seit März 2016 verfolgten Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank ein. Nach anfänglichem Zögern wurde der Hauptrefinanzierungszinssatz von 0,5% im Juli 2022 sukzessive auf zuletzt 3,75% im Mai 2023 angehoben. Entsprechend haben die Zinsen in der Baufinanzierung deutlich angezogen. Wurde für einen Darlehensvertrag über 5 Jahre Anfang 2022 noch ein Zins von knapp unter 1% aufgerufen, beläuft sich dieser Anfang Mai 2023 auf rund 4%.

² 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)

³ Quelle: FERI (2022): Jahresausblick 2023: FERI sieht Chancen für besseres Anlagejahr

⁴ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html (Abruf v. 25.04.2023)

Immobilienmarkt Deutschland

Steigende Preise und die unter der restriktiven Geldpolitik der EZB teurer gewordenen Kredite belasten Verbraucher wie Investoren und Projektentwickler aller Sektoren gleichermaßen. Die Anfang 2022 noch nicht wirklich absehbaren Folgen sind inzwischen im Immobilienmarkt Deutschland sichtbar geworden. Eine zunehmende Risikoaversion, zurückhaltende Investitionsbereitschaft, Projektverschiebungen und der Fokus auf krisenresiliente Anlagewerte sind prägend für das aktuelle Marktgeschehen im Immobilienmarkt Deutschland.

In Deutschland wurden im letzten Jahr Immobilien für insgesamt ca. 63 Mrd. EUR gehandelt. Der Vorjahreswert wurde damit um 44% unterschritten.⁵ Die diffizile Ausgangslage schwächt auch den Start ins Jahr 2023. Gemäß JLL schlägt am Ende des ersten Quartals 2023 ein Transaktionsvolumen von lediglich 7,8 Mrd. EUR zu Buche und damit das niedrigste Ergebnis eines Quartals seit 12 Jahren.⁶

Obwohl sich Kapital im Markt befindet und Immobilien nach wie vor eine grundlegende Anlageklasse in der Vermögensverwaltung bilden, agieren insbesondere institutionelle Investoren zurückhaltend angesichts von Unsicherheiten bei der Zins- und Konjunktorentwicklung. Insbesondere großvolumige Objekte und Portfolios werden deshalb kaum gehandelt.

Transaktionshemmend wirkten auf den meisten Immobilienmärkten bis zuletzt noch divergierende Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern. Experten sprechen bei dieser Patt-Situation von einer klassischen Bid-ask-Falle. Eine Entspannung scheint erst dann möglich, wenn sich am Zinsmarkt eine Stabilität einstellt oder zumindest in Sicht ist und damit wieder Kalkulationssicherheit vorherrscht.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien zeigt sich in der aktuellen Situation ebenfalls sehr schwach. Trotz Aufhebung der Corona-Restriktionen und Erholung der Passantenfrequenzen sind die Umsätze im Nonfood-Einzelhandel noch weit vom Vor-Corona-Niveau entfernt. Investoren betrachten Handelsimmobilien in Innenstadtlagen sowie Einkaufszentren mit hohem Nonfood-Anteil als weiterhin sehr risikobehaftet, nicht zuletzt aufgrund der gemeldeten Unternehmensinsolvenzen in der für diese Assetklassen wichtigen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe.

Die Nahversorgungsimmoblie, also Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, stellt nach wie vor eine stabile und resiliente Anlageklasse ohne strukturelle Probleme weder auf der Kunden- noch auf der Nutzerseite dar. Im Vergleich zum Höhepunkt des Käuferinteresses 2021 mit einer Vielzahl von Einzel- und Portfoliodeals, waren auch in diesem Marktsegment Anzahl und Volumen erheblich zurückgegangen. Der Rückgang wird vor allem mit dem Ausfall institutioneller Nachfrage erklärt, ein Investorentyp, der überhaupt erst in den letzten Jahren stärkeres Interesse für die Assetklasse Nahversorgung entwickelt hatte. Angesichts des hohen Anlagedrucks ist für das Jahr 2023 wieder mit steigenden Transaktionsvolumina zu rechnen. Anzeichen hierfür sind Verkaufsvorbereitungen mehrere Nahversorgungsportfolien; das Preisniveau wird deutlich unterhalb der Preisspitzen aus 2021 liegen, aber aufgrund der starken Fundamentaldaten wahrscheinlich noch im Bereich des Durchschnitts von Einzeltransaktionen der letzten drei Jahre. Insofern deutet sich eine Plateaubildung auf hohem Niveau an. Wenngleich die Preisfindung immer auch stark von den konkreten Lage-, Objekt- und Betreiberqualitäten sowie den WALT abhängig ist, werden keine starken Abschlüsse wie bei Nonfood-Objekten erwartet.

Konsum

Der GfK Konsumklima-Index hat sich nach einer kurzen Erholungsphase im Laufe des Jahres 2021 spätestens mit Beginn des Ukraine-Krieges erneut auf Talfahrt begeben. Im Oktober 2022 erreichte das Konsumklima mit minus 42,8 Punkten den niedrigsten Wert seit Beginn der Zeitreihe in den 1990er Jahren. Lieferengpässe, Sorgen um die Energiesicherheit sowie die stark gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreisen drückten die Konsumlaune nach unten.

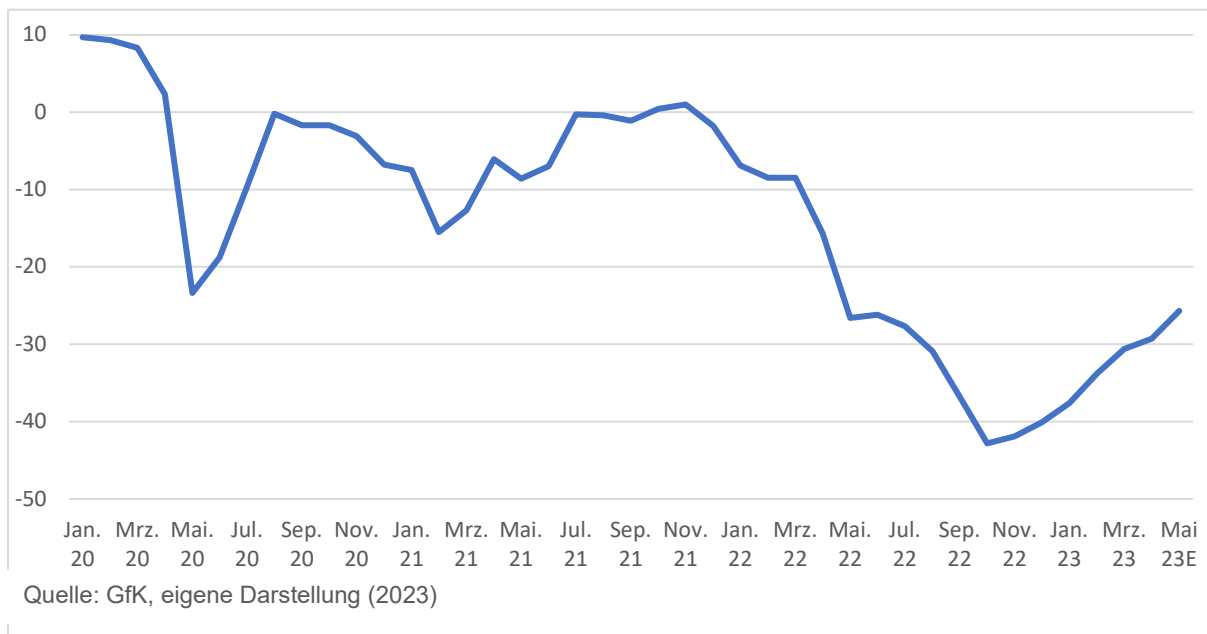
Seit dem Oktober-Tiefstand 2022 hat sich das Konsumklima zum siebten Mal in Folge auf aktuell minus 25,7 Punkte im April 2023 etwas aufgehellt. Zurückzuführen ist dies auf positive Einkommensaussichten aufgrund erfolgreicher Tarifverhandlungen und zuletzt spürbar gesunkener Preise für Energie in Verbindung mit Entlastungsprogrammen der Politik.

Gemäß o.g. Prognosen dürfte die Inflation in diesem Jahre dennoch hoch bleiben und die damit verbundenen Reallohnverluste die bei den Verbrauchern bereits in 2022 zu verzeichnende Preissensibilität, rückläufige Mengennachfrage und zeitliche Verschiebung nicht notwendiger Einkäufe auch für das Jahr 2023 noch anhalten lassen.

⁵ Quelle: Savills Research (2023): Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland (Januar 2023)

⁶ Quelle: Jones Lang Lasalle (2023): Research Deutschland: Investmentmarktüberblick Q1 2023 (April 2023)

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

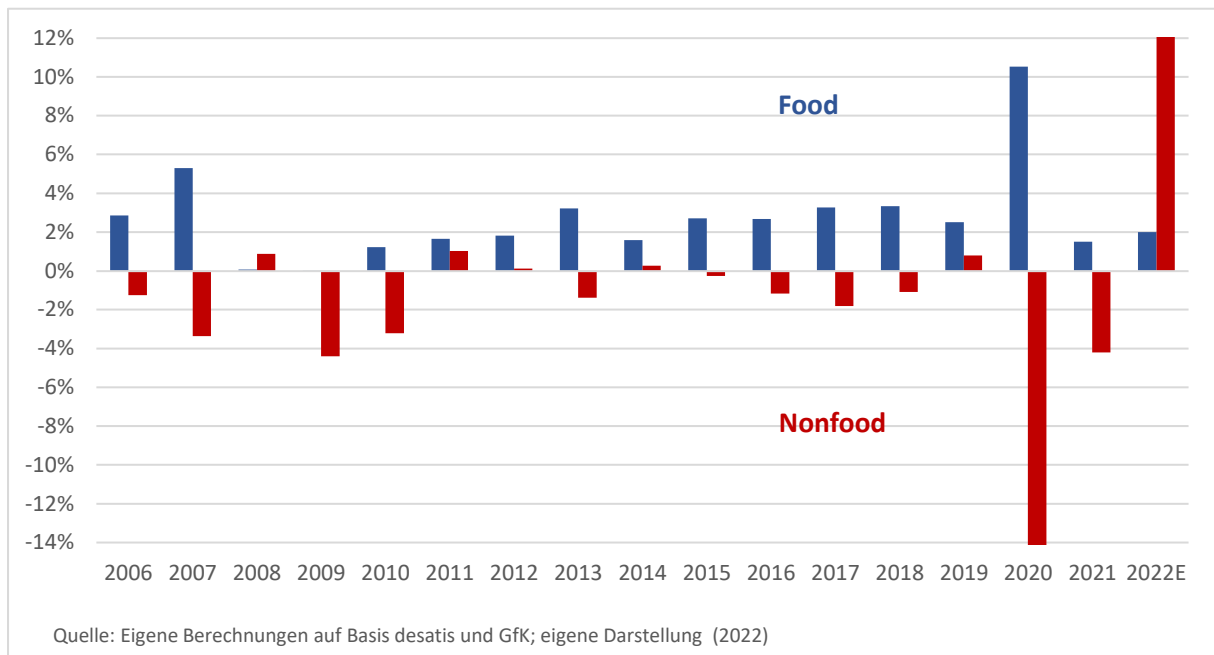


Einzelhandel allgemein

Der deutsche Einzelhandel steuerte nach bewegten Zeiten während der Pandemiejahre 2020 und 2021 ohne durchgreifende Erholungsphase 2022 in ein weiteres Krisenjahr. Nur dank Preissteigerungen und Basiseffekten konnte der stationäre Einzelhandel im Jahr 2022 nominale Umsatzzuwächse von rund 7% verzeichnen.

Das Non-Food-Segment profitierte von Nachholeffekten der Konsumenten und den damit verbundenen Rückflüssen von Ausgaben, die Verbraucher im Zuge von Lockdowns und Zugangsbeschränkungen aussetzten oder im Online-Handel tätigten. Das verlieh den stationären Non-Food-Händlern einen deutlichen Umsatzschub von rund 12%, allerdings nur gegenüber dem ohnehin schwachen Ergebnis aus 2021. Im Vergleich zum Vor-Coronajahr 2019 beträgt die Umsatzlücke immer noch über 18 Mrd. EUR. Die seit 2020 ausbleibende Nachfrage offenbart die zunehmenden strukturellen Probleme des Non-Food-Handels. Insbesondere das Segment Bekleidung und Schuhe ist durch Insolvenzen und Filialnetzkonsolidierungen auch namhafter Anbieter gekennzeichnet. Beispielhaft zu nennen sind die Insolvenzen von 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 Non-Food-Einzelhandel.⁷ Sollte sich der Trend fortsetzen und sich die HDE-Prognose bestätigen, werden die bereits ohnehin unter Druck geratenen Innenstädte weiter an Bedeutung und Attraktivität verlieren, wohingegen dezentrale, wohnortnahe Versorgungsstandorte bzw. Stadtteilzentren noch stärker an Bedeutung gewinnen werden.

⁷ Quelle: <https://einzelhandel.de/presse/aktuellmeldungen/14133-einzelhandel-in-deutschland-verliert-2023-voraussichtlich-9-000-geschaeft-handelsverband-fordert-gruendungsoffensive> (Abruf v. 24.04.2023)

Abb. 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel, Lebensmittel ggü. Nicht-Lebensmittel in Prozent p.a.; 2006 – 2022

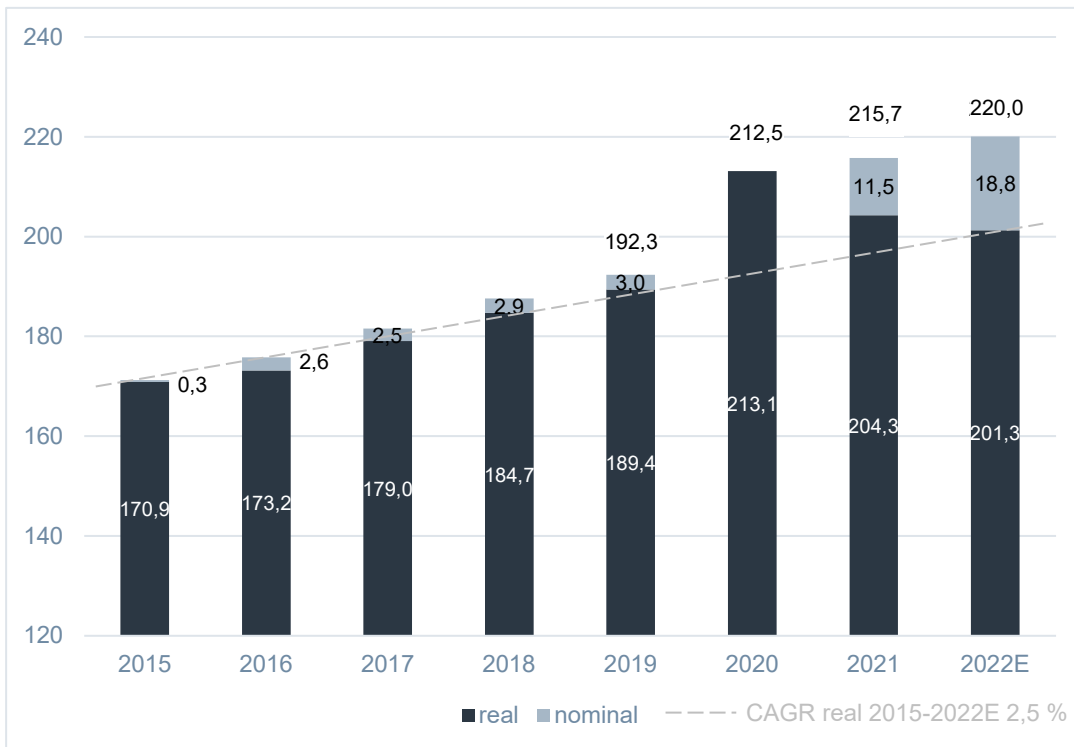
Die Kaufzurückhaltung im Non-Food-Bereich wirkt sich mittlerweile auch auf die jahrelang wachsenden Online-Kanäle aus, die im Jahr 2022 mit einer neuen Realität konfrontiert wurden. Erstmals in seiner Geschichte musste der E-Commerce Umsatzverluste vermelden. Gegenüber dem starken Vorjahr 2021 wurden ca. 9% weniger umgesetzt. Diese Entwicklung setzte sich im ersten Quartal 2023 fort und lässt den E-Commerce-Umsatz im Vergleich zum Vorjahresquartal um weitere 15% sinken. Die Verluste sind vornehmlich dem Non-Food-Segment zuzuschreiben. Aber auch in der Nische des Onlinehandels mit Lebensmitteln entwickelten sich die Umsätze deutlich schwächer als in den Jahren zuvor, sodass keine Gesamtmarktanteile hinzugewonnen werden konnten.

Nahversorgung

Gegenüber dem Non-Food-Handel zeigt sich der filialisierte Lebensmitteleinzelhandel trotz erheblicher Belastungen der Endverbraucher insgesamt robust. In 2022 stieg der stationäre Umsatz nominal auf das Rekordniveau von rd. 220 Mrd. EUR. Das bedeutet, dass gegenüber dem Allzeithoch im Corona-Jahr 2021 der Lebensmitteleinzelhandel noch einmal um rund 2% bzw. rund 4,3 Mrd. EUR zulegen konnte.

Während in der Pandemie sowohl die Mengen- als auch die Qualitätsnachfrage sprunghaft angestiegen war, war nach Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen zunächst noch mit einer Normalisierung der Nachfrage gerechnet worden. Allerdings haben 2022 zum Teil einzigartige Teuerungsraten den erwarteten Rückführungseffekt abgepuffert. Trotz zurückgegangener Mengennachfrage und Ausweichen auf preisgünstigere Produkte befindet sich auch der inflationsbereinigte Lebensmittelumsatz in Deutschland noch deutlich über dem vorpandemischen Niveau von 2019.

Abb. 3: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, nominal vs. real, 2015 – 2022E
 In Milliarden Euro (Quellen: destatis, GfK, HDE)



Kunden weichen auf Handelsmarken und Promotionsware aus

Nach einer GfK-Analyse⁸ suchten die Verbraucher angesichts der generell steigenden Preise nach Wegen, wie sie dennoch in etwa auf ihrem bisherigen Ausgabenniveau einkaufen können. Dazu haben sie prinzipiell die drei Möglichkeiten:

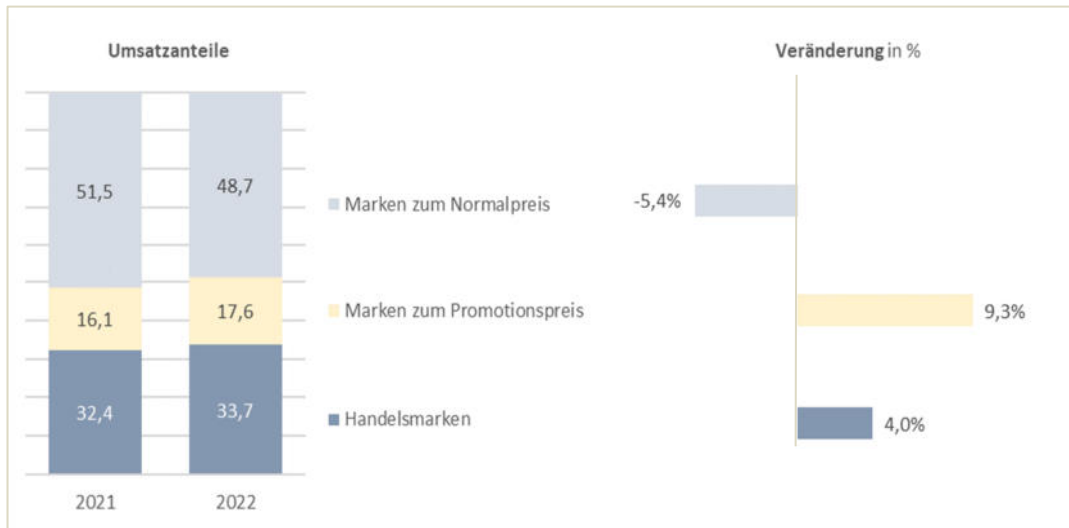
- weniger einzukaufen (Kaufzurückhaltung),
- auf billigere Artikel auszuweichen (Trading-down zu Handelswaren) oder
- die gleichen Artikel günstiger zu erwerben (Promotionsware).

Wurden im Sommer 2022 als teurer empfundene Angebotsformate wie Wochenmärkte, der Fachhandel oder auch Vollsortimenter de facto „bestreift“, ist der Verbraucher zum Teil wieder an seine alten Einkaufsadressen zurückgekehrt. Einsparungen werden nun regelmäßig durch einen starken Fokus auf Aktionsware sowie durch den Griff zur Handelsmarke realisiert.

Allerdings bietet sich für den Händler genau in diesen Preisklassen auch das größte Potenzial, inflationär gestiegene Erzeugerpreise an den Endverbraucher weiterzugeben, ohne dass es stark auffallen würde. Mit ihrem hohen Sortimentsanteil an Handelsmarken profitierten vor allem Lebensmitteldiscounter von der Ausweichbewegung der Verbraucher. Im Gegensatz dazu stehen Angebotsformen wie Bio-Märkte oder das Lebensmittelhandwerk, denen starke Handelsmarken fehlen, weiterhin unter hohem Druck. Zwischen den beiden Polen Discounter und Fachhandel stehen die klassischen Supermärkte, die zwischenzeitlich ihr Vollsortiment umgebaut und sich der neuen Situation weitgehend angepasst haben; entsprechend glimpflich ging das Jahr 2022 für sie zu Ende.

⁸ Quelle: GfK, Consumer Index 04/2022

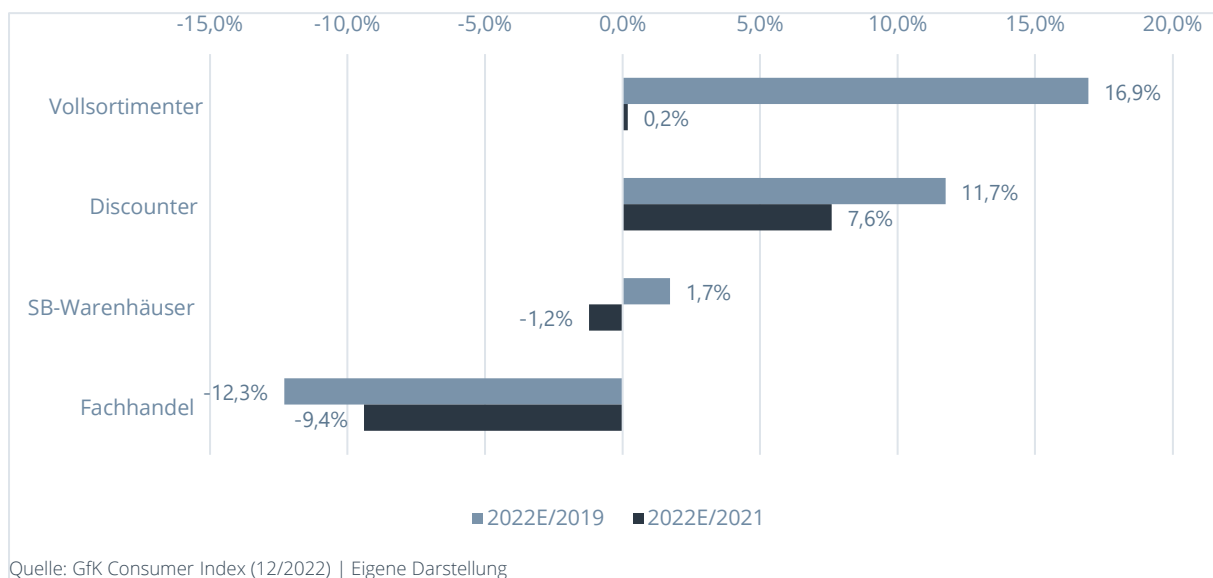
Abb. 4: Umsatzanteile im Lebensmitteleinzelhandel 2022 gegenüber 2021, In Prozent – jeweils März/April (Quelle: GfK Consumer Panel, 2022)



Destatis verweist auf mögliche weitere Preisrunden im Lebensmitteleinzelhandel auch 2023, da die Angebotspreise der Industrie weiter anziehen, aber in der Regel erst zeitverzögert an die Händler und dann an die Verbraucher weitergegeben werden. Trotz zuletzt positiver Impulse in Teilsegmenten des Lebensmitteleinzelhandels und leichten Entspannungen auf vereinzelt Rohstoffmärkten ist eine durchgreifende Erholung für den Verbraucher insofern kurzfristig nicht zu erwarten.

Das Momentum für Lebensmitteldiscounter bleibt somit bis auf Weiteres sehr günstig. Damit erhält diese Betreiberkategorie die Möglichkeit, die schwierigen und margenschwachen zurückliegenden Jahre auszugleichen. Umgekehrt zehren die Vollsortimenter von ihrer sehr guten Ertragsituation vor und während der Pandemie. Auch 2022 lag der Umsatz im Vollsortiment real noch über dem Wert von 2019.

Abb. 5: Supermärkte und Discounter gewinnen; Umsatzentwicklung nach Vertriebstypen (Wachstum 2022E ggü. 2021 und 2019 in Prozent)

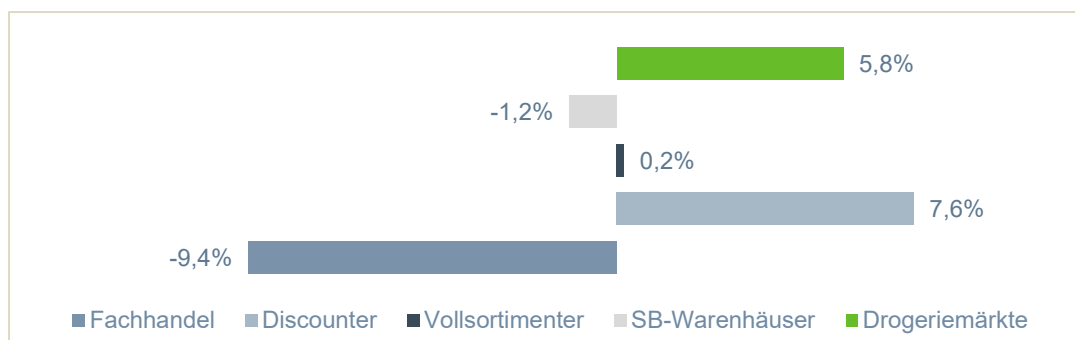


Renaissance der Lebensmitteldiscounter

Krisen erhöhen die Durchlaufgeschwindigkeit, wodurch eine schnelle Anpassung des temporären Mindsets erfolgt. Während Konsumforscher beim Verbraucher in den Jahren 2018/2019 „Qualität & Nachhaltigkeit“ und 2020/2021 „Nachhaltigkeit & Premium“ verstärkt in den Fokus rückten, folgte 2022/2023 „Preis & Pragmatismus“.⁹

Erst der abrupte Stimmungsumbruch im zweiten Quartal 2022 brachte den Discountern die nötige Aufmerksamkeit, um mit ihren neuen Konzepten beim Verbraucher punkten zu können. Die Ausweichmanöver der Konsumenten im Jahresverlauf 2022 führten Lebensmitteldiscounter mit einem Plus von nominal +7,6 % an die Spitze des Wachstums weit vor allen anderen Betriebstypen.

Abb. 6: Vertriebschienenanteile im Lebensmitteleinzelhandel, Januar 2022 – Dezember 2022
In Prozent (Quelle: GfK Consumer Panel | 12/2022)



Auch im ersten Quartal 2023 hat sich gemäß GfK die seit dem Vorjahr zu beobachtende Umsatzverlagerung hin zum Discounter fortgesetzt. Aldi, Lidl, Netto und Co. konnten ihren Umsatz in den ersten drei Monaten nominal um 16% gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern, die Supermärkte hingegen um immerhin 7,5%.¹⁰ Dieser Trendverlauf wird durch den aktuell ungebrochenen Erfolg der Handelsmarken getrieben, die im Discountsegment überdurchschnittlich stark vertreten sind. Auch schlagen die Teuerungsraten, ausgehend von einem geringeren Niveau, bei den Discountern verstärkt zu Buche. Auf Jahressicht betrug die Preissteigerung im Vollsortiment mit 6,1 % gerade einmal die Hälfte des Preisanstiegs bei den Discountern.

Gute fundamentale Rahmenbedingungen

Die Bedingungen für den deutschen Lebensmitteleinzelhandel sind auch in der langfristigen Perspektive günstig zu bewerten. Dies gilt sowohl für Discounter wie auch das Segment der Vollsortimenter. Trotz der aktuellen Preissensibilität und dem damit verbundenen, temporären Trading-Down der Verbraucher bleiben die langfristigen Trends Qualität, Nachhaltigkeit und Bio strukturell ungebrochen.

Der GfK Nachhaltigkeitsindex vom Februar 2023 zeigt, dass nachhaltige Lebensmittel weiterhin, aktuell aber weniger häufig, nachgefragt werden.¹¹ Immerhin zwei Drittel derjenigen Konsumenten, die nachhaltig einkaufen, sind weiterhin bereit, für nachhaltige Artikel des täglichen Bedarfs mehr Geld auszugeben. Zwar sind die Ausgaben für Bio-Lebensmittel und Bio-Getränke im Jahr 2022 um vier Prozent gegenüber 2021 zurückgegangen. Allerdings liegen diese immer noch leicht über dem Umsatz-Niveau von 2020, das durch die Pandemie seit 2019 stark anstieg. Ein Indiz, dass Bio und anderweitig qualitativ hochwertige Produkte auch in der Preiskrise bestehen können.

Neben der generellen Krisenfestigkeit der Nahversorgungsbranche kann für die kommenden Jahre auch weiterhin von einer stabilen oder sogar weiter wachsenden Qualitätsnachfrage ausgegangen werden. Umsatz- und Preissteigerungen werden somit auch künftig durch bessere und damit teurere Produkte für eine alternde und gut informierte Gesellschaft erzielt werden.

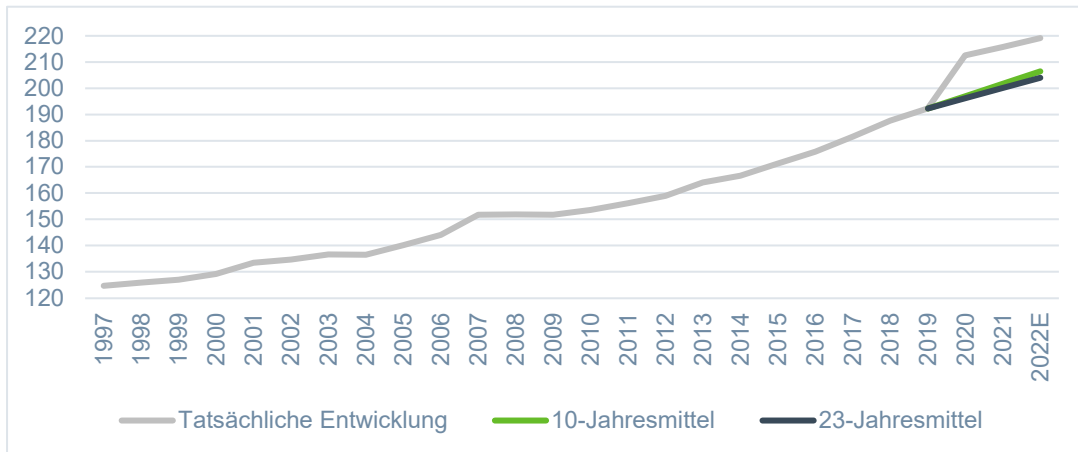
⁹ Quelle: GfK Consumer Index (01/2023)

¹⁰ Quelle: GfK Consumer Index (03/2023)

¹¹ Quelle: https://www.gfk.com/hubfs/website/editorial_ui_pdfs/2023_02_GfK_Pressemitteilung%20Nachhaltigkeitsindex_Februar_2023_fin.pdf

Abb. 7: Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel, 1997 – 2022E, nominale Entwicklung gegenüber dem 10- und 23-Jahresmittel.

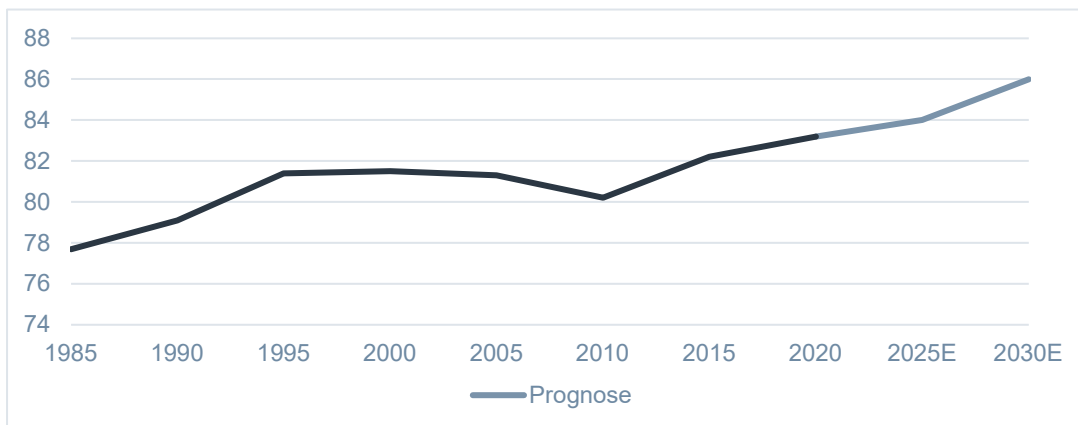
In Milliarden Euro (Quelle: Habona Research Center auf Basis destatis und Schätzungen)



Die aktuell sehr steile Wachstumskurve der Lebensmitteldiscounter wird sich vor diesem Hintergrund, aber auch infolge einer absehbaren neuen Balance von Lohn- und Preisentwicklung, naturgemäß wieder abflachen. Allerdings hat die aktuelle Situation zu neuer Aufmerksamkeit für das Discountformat geführt. Deshalb ist es nicht auszuschließen, dass die modernisierten Läden dauerhaft alte Kunden zurück- oder neue Kunden hinzugewonnen haben.

Weitere Impulse für den Lebensmittelhandel sind durch die hohen Wanderungsüberschüsse infolge anhaltender Fluchtbewegungen zu erwarten. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von rund 86 Millionen Menschen in Deutschland bis 2025 aus, ein Zuwachs um rund 3 Millionen gegenüber dem Stand von 2021.¹²

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Deutschland, 1985 – 2030E
In Millionen (Quellen: destatis, Deutsche Bank Research)



¹² Deutsche Bank Research (2022)

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 Nahversorgungsimmobiliën/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën 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, Ärztehäuser, 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 haben folgende Ankäufe stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilien:

- Edermünde, Zur Mühle 12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 10.06.2022.
- Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.09.2022.
- Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 23.12.2022.
- Wuppertal, Auf der Bleiche 30: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.02.2023.

Weitere Informationen zu den Immobilien können sie dem Immobilienverzeichnis dieses Jahresberichts entnehmen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien bzw. An- oder Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 143.963.072,90 EUR (i.Vj. 128.964.666,18 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.721.436 Stück (i.Vj. 2.467.963 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 52,89 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,25 EUR) um 0,64 EUR gestiegen. Zum 31. August 2022 erfolgte darüber hinaus eine Ausschüttung in Höhe von 0,61 EUR je Anteil. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,4 % (i.Vj. 2,3 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert 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.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). 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.

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.

Sonstige 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.

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.

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Mieterbranchen, Nutzungsarten, Restlaufzeiten der Darlehen und Zinsbindung als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen aus den Bereichen Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Das Risiko aus dem Bereich Altersstruktur der Objekte wird als mittel eingestuft. Die Klumpenrisiken aus den Bereichen Orte und Mietverträge werden als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden 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.

Für die Prüfung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Anhang verwiesen.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und eindeutig identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mieterseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen.

Neben den Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg birgt die gesamtwirtschaftliche Situation aufgrund der Zinsentwicklung, steigender Rohstoffpreise und der hohen Inflation ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können.

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.

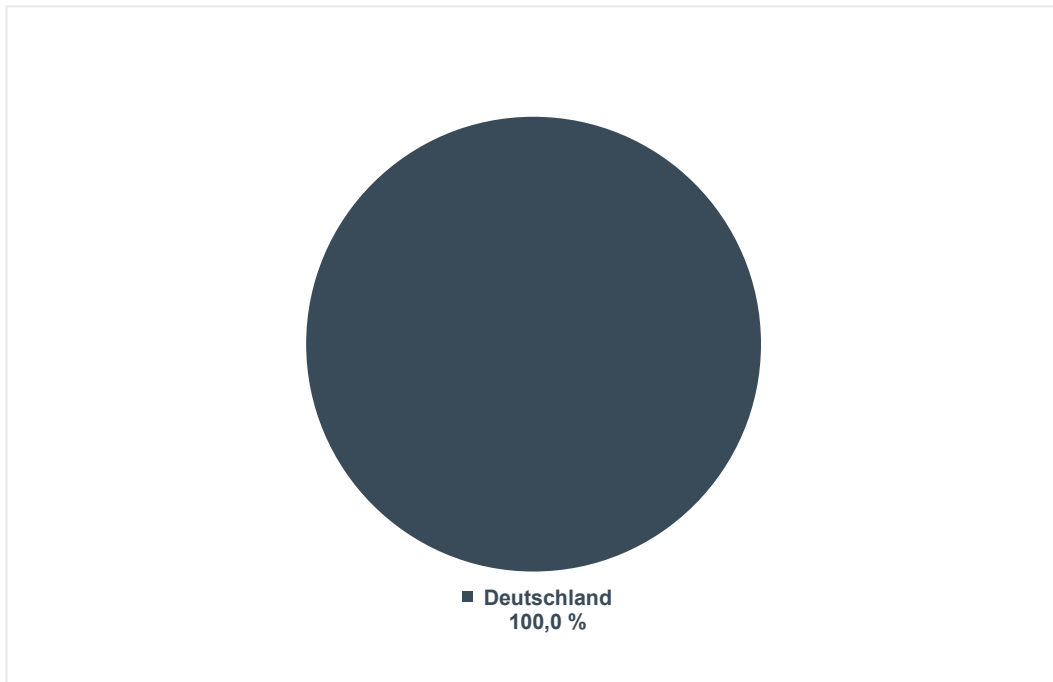
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

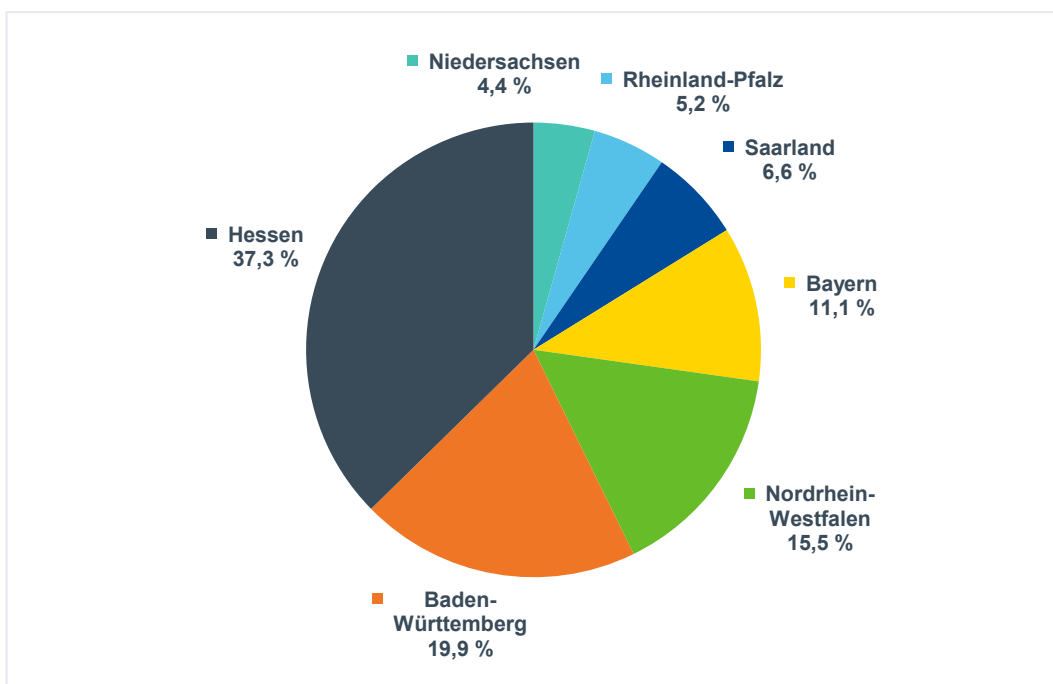
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 15 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

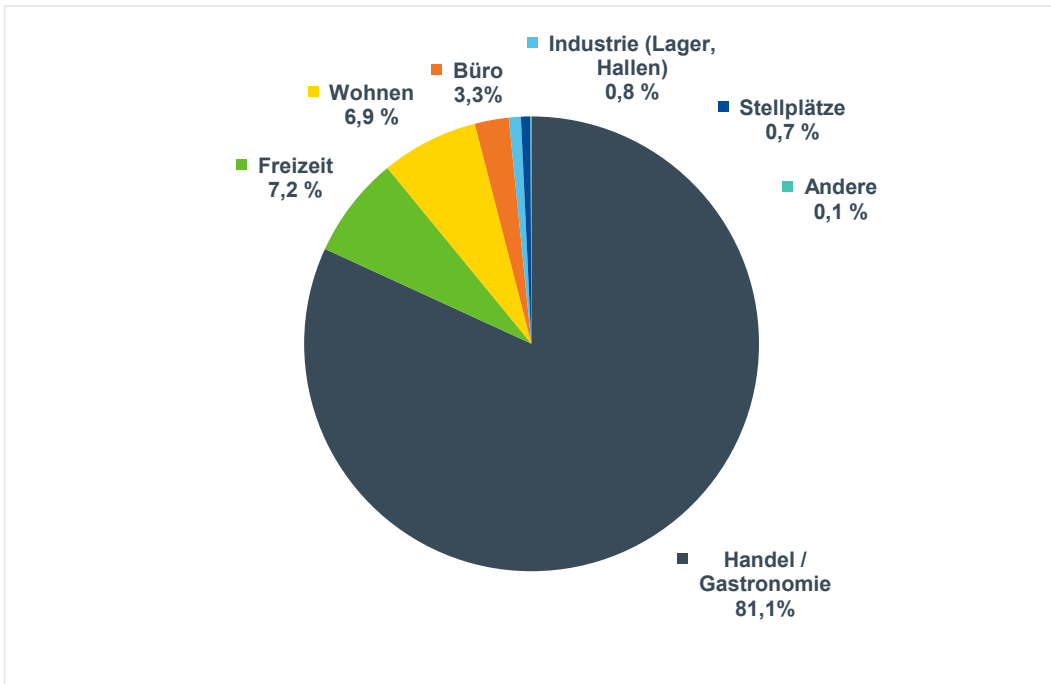
Länderallokation



Regionalallokation

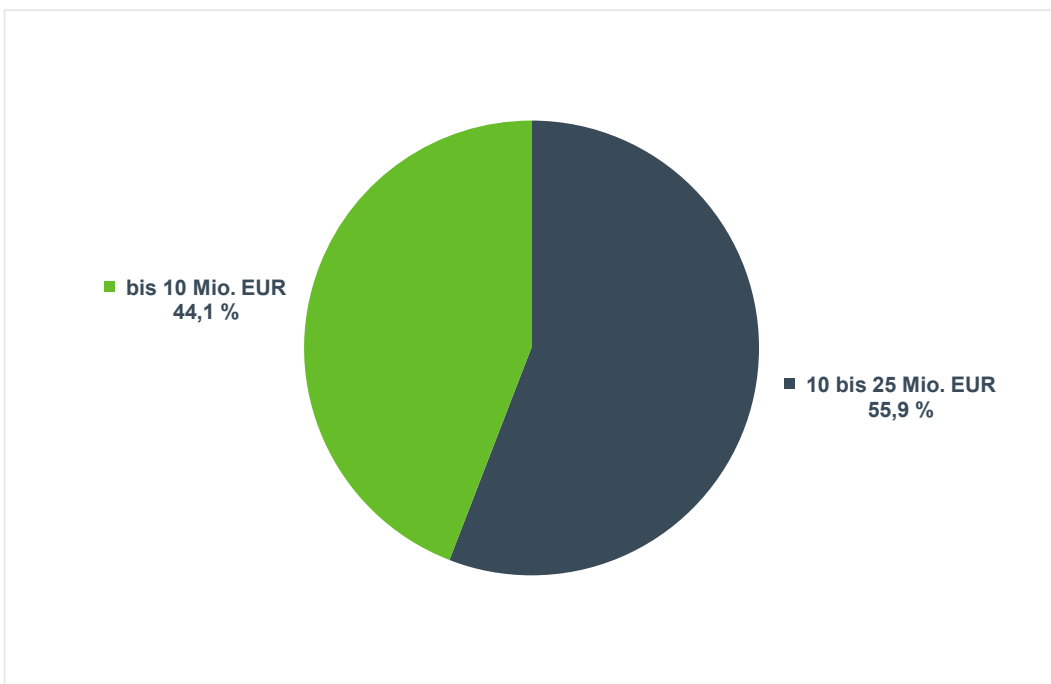


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

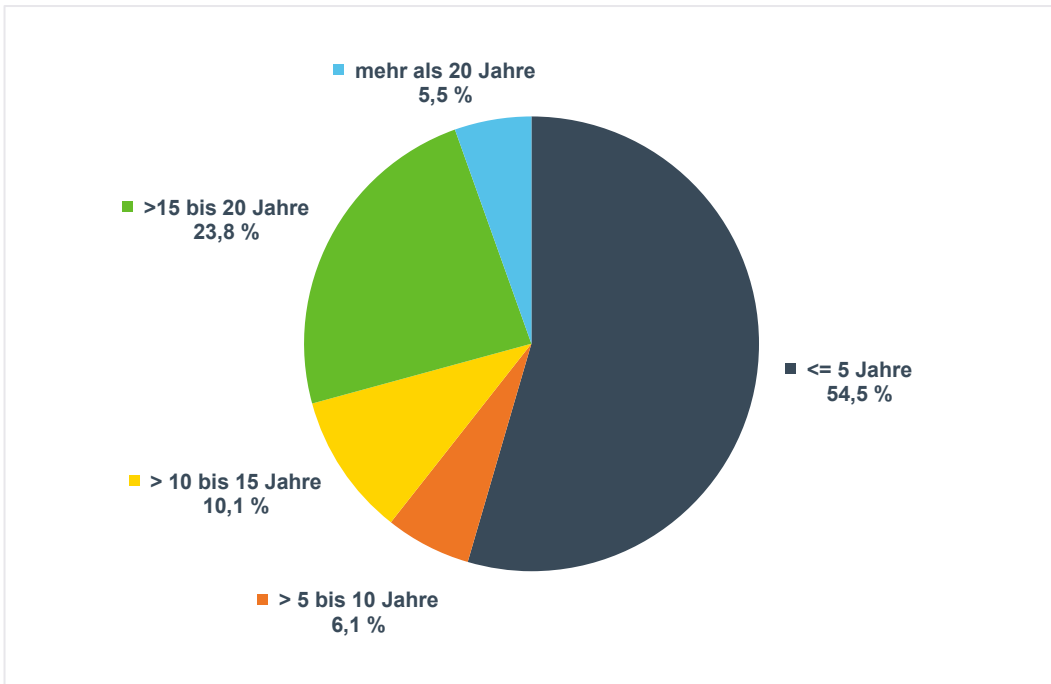


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,6% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,2% der JNSM).

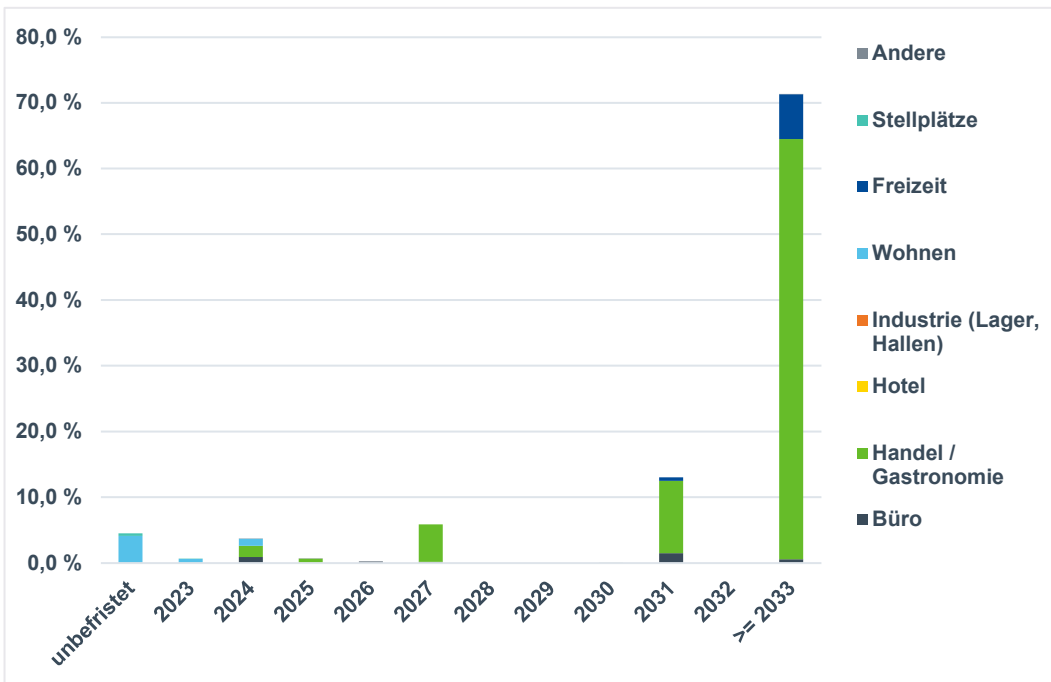
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,6% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,2% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	24.550.000,00 EUR	17,2
Gesamt	24.550.000,00 EUR	17,2

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

Die Besonderen Anlagebedingungen wurden mit Wirkung zum 27. September 2022 in folgenden Punkten geändert.

Der Fonds investiert gemäß § 1 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend in Immobilien, die für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmale erfüllen. Hintergrund der Ergänzung ist die Umwandlung des Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorstehenden Ergänzung ändert der Fonds seine Anlagestrategie dahingehend, dass ergänzend zu den bisherigen Anlagezielen angestrebt wird, ein ökologisches Merkmal im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern.

Geändert wurde zudem § 13 Abs. 5 der Besonderen Anlagebedingungen. Zwischenauszahlungen können nunmehr nicht zum 31. März eines Jahres vorgenommen werden.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Immobilien	20,9	60,4	114,4	142,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	14,2	28,0	28,6	13,4
Sonstige Vermögensgegenstände	2,4	6,6	11,5	14,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-0,6	-12,0	-25,6	-26,9
Fondsvermögen	36,8	83,1	129,0	144,0
Anteilumlauf (Stück)	727.271	1.607.287	2.467.963	2.721.436
Anteilwert (EUR)	50,59	51,67	52,25	52,89
Endausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,60	0,61	0,70
Tag der Ausschüttung	-	31.08.2021	31.08.2022	28.08.2023

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹⁾	5,2 %	5,0 %	4,7 %	4,6 %
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,2 %	-0,8 %	-0,8 %	-1,2 %
Nettoertrag ¹⁾	3,9 %	4,2 %	4,0 %	3,5 %
Wertänderungen ¹⁾	6,2 %	1,9 %	1,4 %	1,1 %
Ausländische Ertragssteuern 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⁾	10,1 %	6,0 %	5,4 %	4,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2) 3)}	9,5 %	7,2 %	6,3 %	5,3 %
Währungsänderung ^{2) 4)}	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	9,5 %	7,2 %	6,3 %	5,3 %
II. Liquidität ⁵⁾	-0,3 %	-0,5 %	-0,6 %	0,1 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	4,9 %	3,9 %	4,0 %	4,0 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,2 %	2,1 %	2,3 %	2,4 %

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

3) Beinhaltet neben Zinsaufwendungen auch sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung (z.B. Gutachterkosten).

4) Währungskursänderungen und Kosten der Kurssicherung.

5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 31.03.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet. Daraus resultiert eine beschränkte Vergleichbarkeit mit den abgelaufenen Geschäftsjahren.

Vermögensübersicht zum 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		110.830.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		32.025.000,00		
(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			142.855.000,00	99,23
(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		13.411.414,63		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			13.411.414,63	9,32
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.897.520,85		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		11.882.341,12		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	11.882.341,12		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		820.659,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.600.521,45	10,14
Summe Vermögensgegenstände			170.866.936,08	118,69
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-24.550.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-84.042,47		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-494.008,21		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen		-247.891,52		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			-25.375.942,20	-17,63
II. Rückstellungen			-1.527.920,98	-1,06
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Summe Schulden			-26.903.863,18	-18,69
C. Fondsvermögen			143.963.072,90	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.721.436	
Anteilwert (EUR)			52,89	

Vermögensaufstellung zum 31. März 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⁾	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR	- 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	4,2	1,5	24,5	12.310 / 12.160 [12.235]	673	683 / 682 [683]	32 / 32 [32]	1.304	746 / 558	130	1.021	94
DE 50181	Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2020-2021	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	11,3	13,2	27,6	14.850 / 14.100 [14.475]	623	741 / 741 [741]	53 / 53 [53]	1.684	999 / 685	168	1.403	100
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	16,6	0,0	0,0	10.980 / 10.990 [10.985]	k.A.	480 / 480 [480]	48 / 48 [48]	954	702 / 252	95	851	107
DE 34295	Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	13,8	0,0	0,0	7.720 / 7.700 [7.710]	k.A.	330 / 330 [330]	49 / 49 [49]	927	503 / 424	77	850	110
DE 34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.148	2.360 / 1.533	B / K / L	9,2	0,0	0,0	12.300 / 12.260 [12.280]	k.A.	500 / 500 [500]	53 / 53 [53]	1.494	816 / 677	150	1.263	101
DE 51149	Köln, Cheruserstraße 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 569	L / SZ	15,2	0,0	30,2	5.000 / 4.940 [4.970]	k.A.	220 / 220 [220]	55 / 55 [55]	479	351 / 128	48	320	80
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	11,6	0,0	0,0	7.820 / 7.790 [7.805]	k.A.	495 / 495 [495]	31 / 36 [33,5]	668	313 / 355	67	446	80
DE 68309	Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 53,4%; W 40,5%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	10,5	12,2	25,3	19.750 / 19.740 [19.745]	669	738 / 737 [737]	66 / 66 [66]	1.910	1.060 / 850	189	1.367	87
DE 57555	Mudersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	11,7	0,0	27,0	7.460 / 7.360 [7.410]	k.A.	353 / 353 [353]	46 / 46 [46]	599	430 / 168	60	485	97
DE 79379	Mülheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	23.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	11,5	0,0	24,6	8.730 / 8.720 [8.725]	k.A.	426 / 426 [426]	44 / 42 [43]	952	528 / 424	95	826	104
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	8,2	0,0	0,0	9.410 / 9.500 [9.455]	k.A.	565 / 565 [565]	31 / 39 [35]	784	588 / 196	78	523	80
DE 94486	Osterhofen, Plattlinger Straße 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	12,6	0,0	31,3	8.040 / 7.950 [7.995]	k.A.	410 / 410 [410]	47 / 47 [47]	595	316 / 279	59	454	92
DE 31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	14,4	0,0	0,0	6.200 / 6.250 [6.225]	k.A.	288 / 288 [288]	49 / 49 [49]	640	362 / 278	21	619	116
DE 65187	Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	13,9	0,0	0,0	10.130 / 10.100 [10.115]	k.A.	415 / 415 [415]	46 / 46 [46]	1.120	687 / 433	65	1.055	113

DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744 / 0	B / BM / L / SZ	24,3	0,0	0,0	2.725	k.A.	101	50	408	207 / 201	7	401	118
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																							
																						142.855.000,00	

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 = Rolllor; 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 31. März 2023

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	34295	Edermünde, Zur Mühle 12	10.06.2022
DE	65187	Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	28.09.2022
DE	31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33	23.12.2022
DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30	18.02.2023

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2023)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				13.411.414,63	9,32
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 13,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 2,8 Mio. EUR als Tagesgeld und 7,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.897.520,85	1,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		592.990,15		
davon Mietforderungen		228.847,89		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			11.882.341,12	8,25
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		11.882.341,12		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			820.659,48	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	-17,05
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-84.042,47	-0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-494.008,21	-0,34
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-247.891,52	-0,17
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-1.527.920,98	-1,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			143.963.072,90	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Hausverwalter (1,0 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,6 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (11,9 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (14,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (2,6 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 (0,4 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 im Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf der Objekte Bedburg, Lindenstraße 3a-4 und Wuppertal, Auf der Bleiche 30.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,5 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,2 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR).

Die Rückstellungen (1,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,2 Mio. EUR), für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR) und Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			27.577,30	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			52.312,83	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00)		5.892.687,45	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				5.972.577,58
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.487.252,91	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-451.352,55		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-1.013.395,31		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00)	-5.829,66		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-16.675,39		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00)		-300.476,23	
6. Verwaltungsvergütung			-1.142.733,12	
7. Verwahrstellenvergütung			-66.425,70	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-20.319,44	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-192.427,06	-996.679,29	
Summe der Aufwendungen				-4.013.886,69
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.958.690,89

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungs-				0,00
geschäften				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				19.761,97
V. Realisiertes Ergebnis des				1.978.452,86
Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht		2.800.263,97		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		-75.000,00		
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				2.725.263,97
Geschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				4.703.716,83

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Die sonstigen Erträge (0,1 Mio. EUR) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Erträge aus Immobilien (5,9 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen Betriebskosten (0,5 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Instandhaltungskosten (1,0 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Bedburg, Lindenstraße 3a-4 (0,6 Mio. EUR), Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,2 Mio. EUR), und Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9 (0,1 Mio. EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die sonstigen Aufwendungen (1,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen die Vertriebsfolgeprovision (0,7 Mio. EUR) und Gutachterkosten (0,2 Mio. EUR).

Verwendungsrechnung zum 31. März 2023

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	2.086.375,67	0,77
1. Vortrag aus dem Vorjahr	99.535,03	0,04
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.986.840,64	0,73
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	181.370,31	0,07
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	181.370,31	0,07
III. Gesamtausschüttung	1.905.005,36	0,70
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	1.905.005,36	0,70
a) Barausschüttung	1.905.005,36	0,70
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.721.436 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis
31. März 2023

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		128.964.666,18
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.632.322,37
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.505.457,65	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-126.864,72	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		13.258.016,33
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	15.000.173,49	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.742.157,16	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-19.761,97
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.311.242,10
davon bei Immobilien	-1.311.242,10	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		4.703.716,83
davon nicht realisierte Gewinne	2.800.263,97	
davon nicht realisierte Verluste	-75.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		143.963.072,90

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

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

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

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlagebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2022 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	52,89 EUR
Umlaufende Anteile	2.721.436

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 Instandhaltungssowie 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,58
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,38
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	701.142,46
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	3.261.676,37

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

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

Die KVG gewährt über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 701.142,46 EUR hinaus keine weiteren sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	52.312,83 EUR
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	52.312,83 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	996.679,29 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	701.142,46 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

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

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

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

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

ESG Angaben im Jahresbericht für Art. 8 Fonds

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

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

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

Name des Produkts:

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900FM55H13M57YC31

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __ %

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

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

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

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für Rechnung des Sondervermögens aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Dabei beabsichtigt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens, die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Im Rahmen der Anlagentätigkeit wird daher besonderer Wert auf Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung reduzieren zu können.

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

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Mindestens 60% der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien sollen, nach einer Anlaufphase von vier Jahren, hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2°Celsius einhalten. Die gehaltenen Immobilien halten zu 100% den oben genannten Dekarbonisierungspfad ein.



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

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien durchführen, die zum Ziel hat, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (PAI) auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben. Die PAI-Kennzahlen stellen sich für das relevante Bezugsjahr wie folgt dar:

PAI	2018	2019	2020	2021	2022
Fossile Brennstoffe					0%
Energieineffiziente Gebäude					13%

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

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

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

Das Sondervermögen wird mindestens 95% seiner Mieterträge nur aus Objekten beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens überprüft den Primärenergiebedarf der Fondsimmobilen, wobei objektspezifische Maßnahmen mit dem Potenzial zur Reduktion der Energieverbräuche aufgestellt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Primärenergieverbräuche führen zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen, die in der Betrachtung der CRREM-Dekarbonisierungspfad bereits mit konkreten Zielen Berücksichtigung finden. Gleichfalls soll die Verbesserung der Primärenergiebedarfe in etwaigen Maßnahmenplänen für den „manage-to green“-Ansatz Berücksichtigung finden. Entsprechend wird über die Fortschritte hinsichtlich der Energieeffizienzquote jährlich im Rahmen des Jahresberichtes Auskunft gegeben.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

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

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Mannheim	Immobilien	14%	Deutschland
Bedburg	Immobilien	10%	Deutschland
Bad Arolsen	Immobilien	9%	Deutschland
Kassel	Immobilien	8%	Deutschland
Bruchköbel	Immobilien	8%	Deutschland
Wiesbaden	Immobilien	7%	Deutschland
Neunkirchen	Immobilien	6%	Deutschland
Müllheim	Immobilien	6%	Deutschland
Osterhofen	Immobilien	6%	Deutschland
Krumbach	Immobilien	6%	Deutschland
Edermünde	Immobilien	5%	Deutschland
Mudersbach	Immobilien	5%	Deutschland
Söhlde-Hoheneggelsen	Immobilien	4%	Deutschland
Köln	Immobilien	3%	Deutschland
Wuppertal	Immobilien	2%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

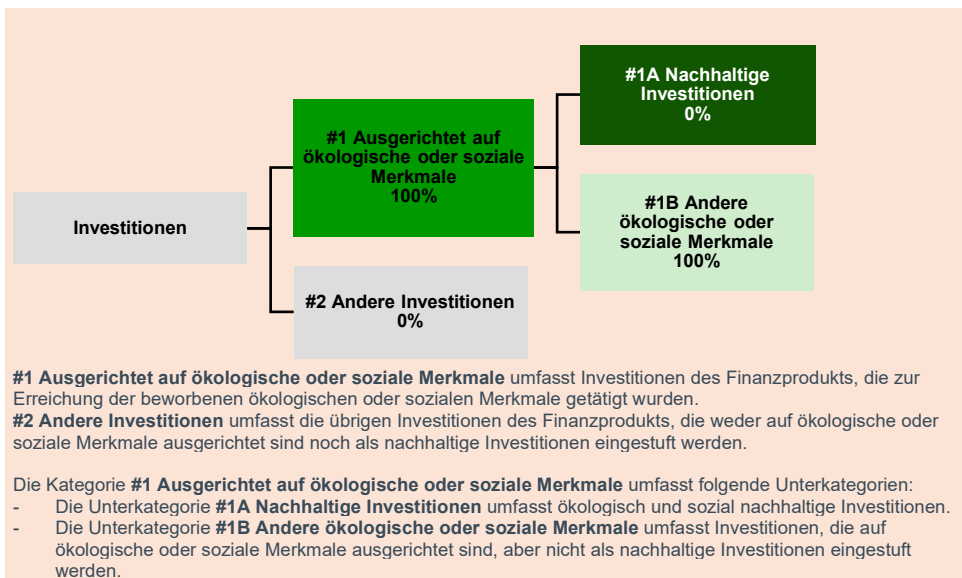
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

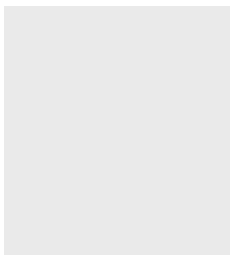
● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Die Allokation erfolgt anhand der Mietflächen der Immobilien. Der Fonds beachtet die zuvor genannten Nachhaltigkeitsindikatoren bei den Mietflächen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien. Die Immobilien erfüllen die ökologischen Merkmale zu 100%. Für die Kriterien besteht zudem eine 4-jährige Anlaufphase.

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

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





● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Bei dem vorliegenden Spezial-AIF liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesem Sektor getätigt.



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

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

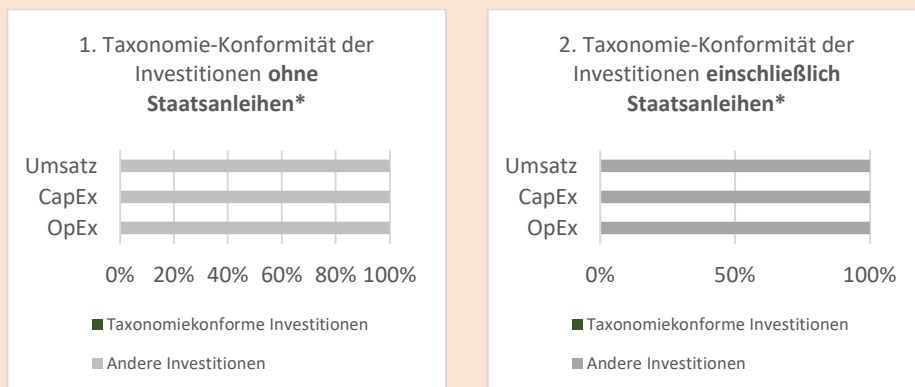
● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹³?**

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

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

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

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

¹³ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



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

"Andere Investitionen" betrifft Immobilien, die nicht der Definition der o.g. nachhaltigen Investitionen entsprechen. Es gibt keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.



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

Im relevanten Bezugszeitraum haben 100 % der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien den Anforderungen zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale entsprochen. Aufgrund der somit erreichten Zielsetzung wurden keine weiteren Maßnahmen darüber hinaus ergriffen.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals wird ein Einhalten der CRREM-Zielwerte angestrebt. Im EU-Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) werden Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit der Nutzungsart der Immobilie aufgestellt. Die vom CRREM berechneten Dekarbonisierungspfade verfolgen eine kontinuierliche Verringerung der Treibhausgasemissionen, wobei diese für das Jahr 2050 in einem vorgesehenen Zielwert münden. Das CRREM-Projekt wird jedoch laufend aktualisiert, weshalb auch die Zielwerte Anpassungen unterliegen. In der aktuellen Version 1.14 liegt der relevante 2°C-Zielwert für Einzelhandelsimmobilien der Nutzungsart „Retail – High Street“ bei 13,2 kg CO₂eq/m²/a¹.

Der Fonds verpflichtet sich mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. So wird die laufende Reduzierung der Treibhausgasemissionen gefördert. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.

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

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

Die Besonderen Anlagebedingungen wurden mit Wirkung zum 27. September 2022 in folgenden Punkten geändert.

Der Fonds investiert gemäß § 1 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend in Immobilien, die für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmale erfüllen. Hintergrund der Ergänzung ist die Umwandlung des Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorstehenden Ergänzung ändert der Fonds seine Anlagestrategie dahingehend, dass ergänzend zu den bisherigen Anlagezielen angestrebt wird, ein ökologisches Merkmal im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern.

Geändert wurde zudem § 13 Abs. 5 der Besonderen Anlagebedingungen. Zwischenausüttungen können nunmehr nicht zum 31. März eines Jahres vorgenommen werden.

Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
---	--------

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken 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.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	114,36 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	114,36 %


Hamburg, den 09. August 2023

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Erbe

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Habona Nahversorgungsfonds Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 9. August 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Sonstiges

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,4
---	------------

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
 2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
 3) Beinhaltet neben Zinsaufwendungen auch sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung (z.B. Gutachterkosten).
 4) Währungskursänderungen und Kosten der Kurssicherung.
 5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
 6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	128.610,3	128.610,3
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	128.610,3	128.610,3
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	23.972,3	
Kreditvolumen	-23.392,3	-23.392,3
Fondsvolumen (netto)	139.217,9	

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	141.775,0	141.775,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.895,3	6.895,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.756,3	1.756,3
Sonstige positive Wertänderungen	1.044,0	1.044,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-75,0	-75,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.311,2	-1.311,2
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.681,3	1.681,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-267,2	-267,2

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	81,1	81,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	6,9	6,9
Jahresmietertrag Freizeit	7,2	7,2
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	1,3	1,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,1	97,1

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

Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,2% der JNSM).

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	4,5	4,5
2023	0,7	0,7
2024	3,7	3,7
2025	0,7	0,7
2026	0,2	0,2
2027	5,9	5,9
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030	0,0	0,0
2031	13,0	13,0
2032	0,0	0,0
2033 +	71,3	71,3

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.⁵

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

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

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

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

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. 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.

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

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 Körperschaftsteuer-gesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.⁵ 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 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁶

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

⁵ § 37 Abs. 2 AO

⁶ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

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

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 Krombholz

Dipl. Bau-Ing. / CIS HypZert

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