

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Halbjahresbericht
30. Juni 2024

BUILDING
CHANGE

Schroders
capital

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



Immobilienvermögen



im Portfolio



Objekten verfügen über ein Green-Building-Zertifikat

	Gesamtfondsvermögen	Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse E
Fondsvermögen (netto)	EUR 60,3 Mio.	TEUR 209,6	EUR 17,8 Mio.	EUR 42,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 60,2 Mio.	TEUR 209,3	EUR 17,7 Mio.	EUR 42,3 Mio.
– direkt gehalten	EUR 60,2 Mio.	TEUR 209,3	EUR 17,7 Mio.	EUR 42,3 Mio.
Anzahl Immobilien	2			
– direkt gehalten	2			
Vermietungsquote	98,7 %			
Fremdkapitalquote	23,2 %			
Ankäufe (Anzahl) ¹	0			
– direkt gehalten	0			
Verkäufe	0			
Nettomittel-Abfluss ²	TEUR 738,0	TEUR 0,0	TEUR 738,0	TEUR 0,0
BVI-Rendite ³		-8,9 %	-8,9 %	-8,3 %
Anteilwert in EUR		93,24	93,20	94,11
Rücknahmepreis in EUR		93,24	93,20	94,11
Ausgabepreis in EUR		97,90	96,00	94,11
ISIN		DE000A2QG7S4	DE000A2QG7Q8	DE000A2QG7P0
WKN		A2QG7S	A2QG7Q	A2QG7P

Auf die Darstellung der Anteilsklassen S und I wurde verzichtet, da für diese im Berichtszeitraum noch keine Anteilscheinausgabe erfolgt ist.

¹ Mit Übergang Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum.

² Ohne Bereinigung des Ertragsausgleichs.

³ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreis) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt. Die Rendite wurde für den Zeitraum 01.07.2023–30.06.2024 ermittelt.



HINWEISE FÜR DEN ANLEGER



Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand 23. August 2023) sowie der „Basisinformationsblätter“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.



ANTEILSKLASSEN IM ÜBERBLICK

Hinweise zu den Anteilsklassen

Für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestehen fünf Anteilsklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer, I, S und E. Die Anteilsklassen P und Gothaer richten sich an alle potenziellen Anleger, insbesondere Privatanleger. Aufgrund der Mindestanlagesummen richten sich die Anteilsklassen S und I insbesondere an institutionelle Anleger, aber auch an vermögende Privatanleger. Die Mindestanlagesumme für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt EUR 250.000,0 und für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I EUR 5.000.000. Die Anteilsklasse E ist exklusiv für Schroders sowie für den Gothaer Konzern bestimmt. Darüber hinaus unterscheiden sich die fünf Anteilsklassen auch hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Verwaltungsvergütung und der Übertragbarkeit.

summe für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt EUR 250.000,0 und für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I EUR 5.000.000. Die Anteilsklasse E ist exklusiv für Schroders sowie für den Gothaer Konzern bestimmt. Darüber hinaus unterscheiden sich die fünf Anteilsklassen auch hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Verwaltungsvergütung und der Übertragbarkeit.

Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse S	Anteilsklasse I	Anteilsklasse E
Mindestanlagesumme				
Keine Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	EUR 250.000,0 (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	EUR 5,0 Mio. (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	Anteile dürfen ausschließlich und exklusiv nur von der Gesellschaft, deren verbundenen Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben und gehalten werden.
Ausgabeaufschlag				
5,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	Kein Ausgabeaufschlag
Rücknahmeabschlag				
Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Anteilsausgabe/Ermittlung Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Rückgabe von Anteilen⁴				
Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich
Verwaltungsvergütung⁵				
1,00% p.a.	1,00% p.a.	0,60% p.a.	0,53% p.a.	0,30% p.a.
Übertragbarkeit				
Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Eingeschränkt
WKN				
A2QG7S	A2QG7Q	A2QG7T	A2QG7R	A2QG7P
ISIN				
DE000A2QG7S4	DE000A2QG7Q8	DE000A2QG7T2	DE000A2QG7R6	DE000A2QG7P0

⁴ Nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.

⁵ Jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des auf die jeweilige Anteilsklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens.

Hinweis:

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



INHALTSVERZEICHNIS

An unsere Anleger	7	Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. Juni 2024	28
Vorwort der Geschäftsführung	7	Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht zum 30. Juni 2024	28
Tätigkeitsbericht	8	Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. Juni 2024	28
Anlageziel und Anlagepolitik	8	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	29
Entwicklung des Fonds im Geschäftshalbjahr	9	Angaben nach § 37 der Derivateverordnung	29
Aktuelle Marktsituation	10	Anteilwert und Anteilumlauf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV	29
Portfoliostruktur	16	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	29
An- und Verkäufe	18	Corporate Governance und BVI Wohlverhaltensregeln	32
Vermietungsinformation	18	Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	33
Liquiditäts- und Währungsmanagement	19		
Finanzierungsmanagement	19		
Risikobericht	19		
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2024	22		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	24		
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2024	25		
Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis	27		





AN UNSERE ANLEGER

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der von uns verwaltete offene Immobilien-Publikumsfonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 (01.01. bis 30.06.2024) abgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bericht informieren wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Im Geschäftshalbjahr verzeichnete der Fonds einen Nettomittelzufluss i. H. v. EUR 0,7 Mio. Das Gesamtvermögen beläuft sich zum Stichtag 30. Juni 2024 auf EUR 60,3 Mio. bei umlaufenden Anteilen von 642.911 Stück.

Weiterhin sind große Unsicherheiten am Immobilienmarkt zu beobachten. Dies hatte auch Auswirkungen auf den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ im vorliegenden Berichtszeitraum. Der Fonds hat in den letzten 12 Monaten eine negative Entwicklung von –8,9% in der Anteilsklasse P, –8,9% in der Anteilsklasse Gothaer und

–8,3% in der Anteilsklasse E zu verzeichnen.⁶ Grund hierfür waren insbesondere die Anpassungen der Marktwerte der Bestandsobjekte an das veränderte Marktumfeld.

Ausblick

Der weitere Verlauf des Jahres 2024 wird für die Immobilienbranche voraussichtlich herausfordernd bleiben und weitere Abwertungen der Objekte können nicht ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der aktuellen Situation des Immobilienmarktes sowie des Fonds beschäftigt sich die Geschäftsführung im bestmöglichen Interesse der Anleger intensiv mit den unterschiedlichen Optionen zur Zukunft des Produktes.

Wir danken für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

Martin Schmidt

⁶ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreis) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt. Die Rendite wurde für den Zeitraum 01.07.2023–30.06.2024 ermittelt.

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziel und Anlagepolitik

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ verfolgt als Anlageziel das Erreichen einer nachhaltigen Rendite durch den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Portfolios von mehreren (direkt und/oder indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln. Das Anlageziel soll über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes erreicht werden.

Als Artikel 8+ Fonds verfolgt der Fonds explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und stellt dabei vor allem Energieeffizienz, Investitionen in Bildung und Pflege sowie soziale Gleichberechtigung in den Mittelpunkt. In die Investitionsentscheidung fließt ebenso mit ein, ob die Immobilie #1 einer „fossilen Beeinträchtigung“ unterliegt und wie hoch diese ist, #2 als energieineffizient zu werten ist und welchen Einfluss dies auf das Sondervermögen hat und #3 mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet ist und für diese ein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Der Fonds investiert fortlaufend mehr als 50% seines Aktivvermögens direkt oder indirekt in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein, wobei Immobilien-Gesellschaften auch in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein dürfen. Alle direkt oder indirekt vom Fonds zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

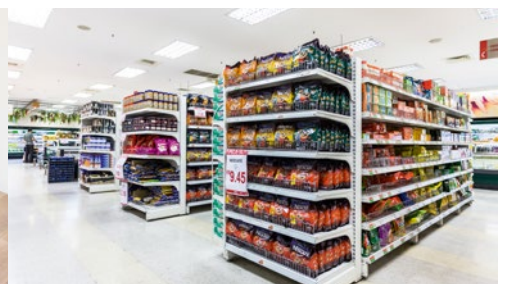
Als Fondsimmobilen kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen infrage. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden, sodass der Fonds hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien grundsätzlich flexibel ist. Die Immobilien können auch über eine Mischnutzung verfügen. Zudem können auch Bewirtschaftungsgegenstände erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds sollen die Eigenschaften nachhaltige Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter im Vordergrund der Überlegungen stehen.

Überblick Nutzungsarten

- 1 Büro
- 2 Wohnen
- 3 Lebensmitteleinzelhandel und Logistik

Darüber hinaus können auch Immobilien mit Revitalisierungsbedarf und Leerständen zum Zwecke einer nachhaltigen Wertsteigerung (z. B. durch geeignete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Repositionierung am Markt) erworben werden. Hierdurch können Wertsteigerungspotentiale gehoben werden.

Für den Fonds werden sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien erworben. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20% des Wertes des Fonds (wobei die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen sind) nicht übersteigen. Neben den im Bau befindlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, auch Immobilien zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen zu erwerben.





Entwicklung des Fonds im Geschäftshalbjahr

Im Berichtszeitraum erzielte der Fonds einen Nettomittelabfluss von 738,0 TEUR. Das Gesamtfondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraums bei EUR 60,3 Mio. Es setzt sich zusammen aus dem Fondsvermögen der Anteilsklasse P i. H. v. 209,6 TEUR, der Anteilsklasse Gothaer i. H. v. EUR 17,8 Mio. und der Anteilsklasse E i. H. v. EUR 42,4 Mio.

Das reine Immobilienvermögen des Gesamtfonds beläuft sich auf EUR 60,2 Mio.

In den letzten 12 Monaten hat der Fonds in der Anteilsklasse P eine Wertentwicklung von $-8,8\%$ je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer eine Wertentwicklung von $-8,8\%$ je Anteil und in der Anteilsklasse E eine Wertentwicklung von $-8,1\%$ je Anteil erzielt.⁷

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

⁷ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages.

© HGHI Holding GmbH



Aktuelle Marktsituation

Wirtschaft Deutschland

Trotz der weiterhin schwierigen globalen Rahmenbedingungen zeigte die wirtschaftliche Dynamik in der 1. Jahreshälfte 2024 im Vergleich zur 2. Jahreshälfte 2023 eine leichte Verbesserung. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 1. Quartal 2024 um 0,2%, nachdem es im 4. Quartal 2023 noch um 0,5% zurückgegangen war.⁸

Auch bei der Eindämmung der Inflation gab es seit Jahresbeginn weitere Fortschritte. So sank die Inflation (gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat) nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juni auf nur noch 2,2% und lag somit nur knapp über der 2,0%-Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB).⁹ Die Kerninflation (Anstieg der Verbraucherpreise ohne Nahrungsmittel und Energie) sank ebenfalls, lag aber im Juni gegenüber dem Vorjahresmonat immer noch bei 2,9%.

Auch auf europäischer Ebene ging die Inflation in der 1. Jahreshälfte 2024 zurück. Lag die Inflation in der Eurozone (gemessen als Veränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat) zum Jahresende 2023 noch bei 2,9%, waren es nach vorläufigen Angaben der europäischen Statistikbehörde Eurostat im Juni 2024 nur noch 2,5%.¹⁰ Der im Verlauf der 1. Jahreshälfte erfolgte Rückgang der Inflation und die sich bessernden Inflationsaussichten nahm die EZB Anfang Juni zum Anlass, erstmalig seit der letzten Anhebung im August 2023 ihre Leitzinsen zu senken. So sanken die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 12. Juni 2024 um jeweils 25 Basispunkte auf 4,25%, 4,50% und 3,75%.¹¹

Trotz dieser Besserungen bleiben die Wachstumsaussichten aktuell allerdings weiter gedämpft. Während sich die Bedingungen im Dienstleistungssektor weiter verbessern, belasten insbesondere das verarbeitende Gewerbe und die Industrie den Ausblick. Dies zeigt sich auch beim Blick

auf den Einkaufsmanagerindex (eng. Purchasing Managers' Index – PMI) im Juni 2024. Zwar liegt der Index für das verarbeitende Gewerbe hier deutlich über dem Wert zu Jahresbeginn, allerdings liegt der Index mit 43,5 Punkten weiterhin im rezessiven Bereich. Für Dienstleistungen liegt der Index mit 53,1 Punkten solide im expansiven Bereich.

Dennoch haben sich die Wachstumsaussichten zuletzt wieder erholt. Während die Consensus-Prognose für das BIP-Wachstum im Gesamtjahr 2024 zwischen Januar und März noch nach unten korrigiert wurde, wurde die Prognose für Mai wieder angehoben. Die Juni-Consensus-Prognose erwartet nun für das Gesamtjahr 2024 aktuell ein Wachstum von 0,2%.¹²

Büromarkt Deutschland

Trotz der sich bessernden wirtschaftlichen Aussichten blieb die Aktivität auf den Bürovermietungsmärkten der sieben Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, „Big7“) auch im 1. Halbjahr 2024 verhalten. Insgesamt wurden rund 1,8 Millionen m² umgesetzt, ein Minus von ca. 7,0% gegenüber dem 2. Halbjahr 2023.¹³ Im Vergleich der beiden Halbjahre legte der Umsatz nur in München spürbar zu (+29,0%). In Berlin (+8,0%) und Stuttgart (+1,0%) wurden nur leichte Zuwächse registriert. In allen anderen Hochburgen sank der Umsatz des 1. Halbjahres 2024 gegenüber dem 2. Halbjahr 2023: Am stärksten war der Rückgang in Düsseldorf (-34,0%) und Köln (-44,0%). Tendenziell sind die Unternehmen häufig nur an kleineren Flächen interessiert. Das lässt sich auch in der Abschlussstatistik des 1. Halbjahres am Vermietungsmarkt nachvollziehen. In allen Hochburgen wird das Umsatzergebnis in erster Linie durch kleine und mittlere Flächeneinheiten gespeist. Größere Abschlüsse jenseits von 5.000 m² sind die Ausnahme. Es befinden sich allerdings aktuelle Anfragen nach größeren Flächen unter anderem von Banken und Unternehmensberatungen im Markt, die in den nächsten Quartalen in konkreten Anmietungen münden können.¹⁴ Ein weiterer

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/04/PD24_173_811.html

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/07/PD24_256_611.html

¹⁰ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation_in_the_euro_area#Euro_area_annual_inflation_rate_and_its_main_components

¹¹ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>

¹² Consensus Economics, G7& Western Europe Forecast, Juni-Prognose

¹³ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 16. Juli 2024



Aspekt, der die Märkte prägt, ist die Tendenz, bestehende Mietverträge zu verlängern und geplante Umzüge zu verschieben. Wesentlicher Treiber hierfür ist der – trotz steigender Leerstände – vorherrschende Engpass an modernen Flächen. Die Polarisierung der Nachfrage zwischen einerseits hochwertigen Flächen und andererseits „dem Rest“ bleibt weiter hoch.

Auf der Angebotsseite bleibt die Lage für Entwickler angespannt, sodass in der Folge immer noch geplante Projekte entweder aufgegeben oder zeitlich verschoben werden. Dennoch zeigt sich zum 1. Halbjahr 2024 eine erste Entspannung. So wurden in den Big7-Standorten zusammen rund 900.000 m² fertiggestellt, ein Anstieg von über 40,0% gegenüber dem 2. Halbjahr 2023. Allerdings waren Ende Juni 2024 „nur“ noch rund 3,9 Millionen m² Büroflächen im Bau, wobei dieses Volumen auch Sanierungen enthält. Gegenüber Ende Dezember 2023 ist dies ein Rückgang von 15,0%. Die Vorvermietungsquoten bleiben weiter hoch. In Bezug auf die im 1. Halbjahr fertiggestellten 900.000 m² lag diese bei 64,0%. Und auch bei den weiteren für das 2. Halbjahr 2024 zu erwartenden Projekten stehen suchenden Unternehmen nur noch 42,0% dieser Flächen zur Verfügung, was bedeutet, dass 58,0% bereits belegt sind.

Der Büroflächenleerstand ist in allen Big7-Standorten mit Ausnahme von Frankfurt im letzten Halbjahr gestiegen. Besonders hoch war der Anstieg in München und Stuttgart, wo der Leerstand im Vergleich zu Ende Dezember 2023 um 100 Basispunkte anstieg. Mit einem Anstieg von 30 Basispunkten auf 10,0% zeigt erstmals auch wieder ein Big7-Standort eine Leerstandsquote im zweistelligen Bereich. Weiterhin am niedrigsten blieb die Leerstandsquote in Köln (3,5%), gefolgt von Stuttgart und Hamburg (jeweils 5,0%). Wie schon angedeutet werden moderne Neubauflächen sehr schnell vom Markt absorbiert, während Nutzer nach einem Umzug ihre veralteten Flächen wieder in den Markt geben. In der Folge sind die Leerstandsquoten für moderne Flächen weiter deutlich geringer als für den Gesamtmarkt und der aktuelle Leerstand setzt sich zunehmend aus veralteten Flächen zusammen.

Die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in guten Lagen ließ auch im 1. Halbjahr 2024 die Spitzenmieten in den Big7-Standorten mit Ausnahme von Berlin und Köln weiter steigen. Trotz des zuletzt deutlich gestiegenen Leerstands wies Düsseldorf mit einer Erhöhung von 5,0% in den letzten 6 Monaten den stärksten Anstieg auf. Auch in München stieg die Spitzenmiete mit 4,0% bzw. EUR 2,00/m² spürbar.

Einzelhandelsmarkt Deutschland

Auch wenn sich der wirtschaftliche Ausblick erholt und sich die Situation der Konsumenten angesichts eines soliden Arbeitsmarktes, sinkender Inflation und steigender Einkommen verbessert, bleibt die Lage im deutschen Einzelhandel angespannt. Die von der Europäischen Kommission monatlich gemessene Stimmung der Konsumenten verbesserte sich zwar im Verlauf des 1. Halbjahres 2024 leicht, blieb aber im negativen Bereich.¹⁵ Die Stimmung der Einzelhändler nahm hingegen in den letzten 6 Monaten weiter ab und verharrt deutlich im negativen Bereich. Damit einher geht die weniger dynamische Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Zwar stiegen diese nach Angaben des statistischen Bundesamtes zwischen Januar und April im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nominal um 2,3%¹⁶, real bedeutete dies allerdings nur einen Anstieg

von 0,2%. Im Bereich der „Nicht-Lebensmittel“ fielen die Umsätze real sogar (-0,4%); für Lebensmittel betrug der Anstieg 1,3%. Neben der insgesamt kaum spürbaren Erholung der Umsätze sind die Einzelhändler selbst von der Inflation in Form von steigenden Kosten etwa für Personal und Energie betroffen. Auch setzt das weitere Wachstum des Onlinehandels den stationären Einzelhandel weiter unter Druck, auch wenn die Verbraucher nach dem Ende der Pandemie wieder mehr als zunächst erwartet im stationären Einzelhandel einkaufen. Wie hoch der Druck auf den Einzelhandel ist, zeigt auch der Blick auf die Insolvenzen teils prominenter Einzelhandelsmarken in den letzten 12 Monaten, darunter etwa Lala Berlin, Wormland, Sport Scheck, Arko, Eilles/Hussel und natürlich Galeria Karstadt Kaufhof und die KaDeWe Gruppe. Andere Einzelhändler reduzieren ihre Filialnetze weiter oder verkleinern ihre Filialen wo möglich, um Kosten zu sparen und/oder

¹⁵ Europäische Kommission: Business and consumer survey https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/business-and-consumer-surveys/download-business-and-consumer-survey-data/time-series_en

¹⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_215_45212.html





ihre Profitabilität zu erhöhen. Trotz allem zeigte der Einzelhandelsvermietungsmarkt insbesondere im 2. Quartal 2024 hohe Aktivität. Mit rund 135.000 m² erzielte der Markt das beste Ergebnis eines einzelnen Quartals in den vergangenen fünf Jahren.¹⁷ Für das 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 245.800 m² verbucht. Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 459 neue Verträge abgeschlossen, davon 204 in den zehn größten Märkten. Trotz der angesprochenen Insolvenzen gab es aber auch im 1. Halbjahr 2024 Markteintritte neuer, internationaler Konzerne, die zwar weiterhin mehrheitlich die großen Metropolen wählen, aber auch kaufkraftstarke Mittelstädte sahen ausgewählte Expansionen. Die Spitzenmieten waren in den Metropolen stabil, während sie in den Mittelstädten leicht sanken.

Logistikmarkt Deutschland

Nach sehr hoher Aktivität im Jahr 2023 war der Jahresauftakt 2024 auf dem deutschen Logistikmarkt von einem insgesamt eher verhaltenen Marktgeschehen bestimmt. Bis zum Ende des 1. Quartals 2024 wurde nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ein Flächenumsatz von 1,02 Mio. m² (inkl. Eigennutzer) verzeichnet.¹⁸ Damit konnte zwar erneut direkt zum Jahresstart die 1-Mio.-m²-Marke überschritten werden, jedoch handelt es sich nichtsdestotrotz um den schwächsten Jahresauftakt seit 2010. Im 2. Quartal konnte allerdings eine leichte Erholung registriert werden. So lag der Umsatz Ende Juni bei rund 2,4 Mio m².¹⁹ Die seit einigen Quartalen anhaltende konjunkturelle Flaute macht sich somit nun im registrierten Logistikflächenumsatz bemerkbar. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielen das spürbar gestiegene Mietpreisniveau, ein hohes Kostenbewusstsein auf Nutzerseite, längere Prüfungsprozesse bei der Anmietung und auch das in vielen Agglomerationen nach wie vor geringe adäquate Flächenangebot eine Rolle bei der geringeren Fluktuation im Markt. Entsprechend tendieren Nutzer momentan verstärkt dazu, ihre Vertragsoptionen zu ziehen und auslaufende Mietverträge zu verlängern. Besonders gefragt bleiben moderne Flächen, in denen

neuste Technik und Automatisierung zum Einsatz kommen können. Auch Nachhaltigkeitskriterien spielen eine immer größere Rolle. Nach Angaben von JLL stiegen die Spitzenmieten im Logistiksektor in allen Big7-Märkten mit Ausnahme von Köln und München.²⁰ Angeführt wird das Wachstum vom Berliner Markt, wo sich die Spitzenmiete zwischen Ende Dezember 2023 und Ende Juni 2024 um 6,3% erhöhte. Im Jahresvergleich zeigen alle Logistikmärkte der Big7-Standorte Mietpreisanstiege: Zwischen 13,3% in Berlin und 1,9% in München, wobei in München mit EUR 10,70/m² mit deutlichem Abstand zu den anderen Märkten die höchsten Mieten gezahlt werden.

Wohnmarkt Deutschland

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Großstädten, bleibt angespannt. Trotz eines oftmals bestehenden Nachfrageüberhangs hat der starke Anstieg der Finanzierungs- und Baukosten zu einem starken Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen geführt, da Entwickler Projekte zurückstellen oder aufgeben. Eine Reihe von Entwicklern hat ebenfalls Insolvenz angemeldet. Der Rückgang der erteilten Baugenehmigungen setzte sich auch im 1. Halbjahr 2024 fort. So wurden nach Angaben des statistischen Bundesamtes zwischen Januar und April bundesweit Baugenehmigungen für nur rund 59.000 Wohnungen erteilt.²¹ Zum Vergleich: In 2023 waren es im selben Zeitraum noch rund 77.000 Wohnungen, in 2022 noch Genehmigungen für rund 110.000 Wohnungen. Eine Entspannung der Situation dürfte somit weiter kaum zu erreichen sein. Die Baukosten haben sich mittlerweile stabilisiert. Dabei sind die Materialkosten im Vergleich vom 1. Quartal 2024 zum 1. Quartal 2023 sogar um 1,8% gefallen. Die Arbeitskosten stiegen allerdings um mehr als 6,0%.²² Vergleicht man die Baukosten mit dem 1. Quartal 2020, dem ersten „Covidquartal“, liegen sie heute mehr als 27,0% höher. Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten machen den Schritt ins Eigenheim für viele Mieter, die gleichzeitig oft von sinkenden Real-einkommen und steigenden Wohnnebenkosten betroffen sind, unerschwinglich. Zwar lagen die Hauspreise im

¹⁷ <https://www.jll.de/de/presse/Einzelhandelsvermietung-liefert-bestes-Quartal-seit-fuenf-Jahren-ab>

¹⁸ BNP Paribas Real Estate Deutschland: At a glance – Logistikmarkt Deutschland Q1 2024

¹⁹ BNP Paribas Real Estate Deutschland: At a glance – Logistikmarkt Deutschland Q2 2024

²⁰ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 11. Juli 2024

²¹ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 31111-0020: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate

²² Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 61261-0014 – Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Quartale, Art der Baukosten

1. Quartal 2024 im Vergleich zum Höchststand im 2. Quartal 2022 rund 14,0% niedriger, allerdings sind es für neu erstellte Wohnimmobilien nur 5,0%.²³ Dieses Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum in den Metropolregionen sowie die vielfach vereinbarte Indizierung von Mietverträgen sollten die Mieten weiter steigen lassen. Nach Angaben von empirica regio stiegen allein in 2023 die Nettokaltmieten in deutschen Großstädten (>100.000 Einwohner) in der Spitze um fast 10,0%.²⁴ Im Vergleich zu 2019 sind es sogar 25,0%.

Geld- und Kapitalmarkt

Den im Verlauf der 1. Jahreshälfte 2024 erfolgten Rückgang der Inflation in der Eurozone und die sich bessernden Inflationsaussichten nahm die EZB Anfang Juni zum Anlass, erstmalig seit der letzten Anhebung im August 2023 ihre Leitzinsen zu senken. So sanken die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 12. Juni 2024 um jeweils 25 Basispunkte auf 4,25%, 4,50% und 3,75%.²⁵ Während dieser Schritt eine deutliche Signalwirkung entfaltet, bleibt die EZB weiter über die Kerninflation und insbesondere das Lohnwachstum besorgt. So ist der Preisdruck angesichts des kräftigen Lohnwachstums nach wie vor hoch, auch wenn er in den letzten Quartalen etwas nachgelassen hat. Die Inflation dürfte daher bis weit ins nächste Jahr über dem Zielwert bleiben, was wiederum die Aussichten auf kurzfristige und schnelle weitere Zinssenkungen dämpft. Als Reaktion auf die Zinssenkungen der EZB sank die Rendite von 10-jährigen Bundesanleihen Mitte Juni auf rund 2,35%. Zum Monatsende lag sie allerdings wieder bei rund 2,48%.²⁶ Mit Blick auf die Zinsen für (Immobilien-)Finanzierungen sollten die erfolgten Zinssenkungen eine stabilisierende Wirkung auf die Immobilienrenditen haben.

Immobilien-Investmentmarkt Deutschland

Im Verlauf des 1. Halbjahres 2024 blieben die Spitzenrenditen weitgehend stabil. So gab es im 1. Quartal einzig für Büroimmobilien in den Big7-Standorten aggregiert einen leichten Anstieg um 7 Basispunkte (bps) auf 4,35%,

was auf einen Anstieg um 10 bps in Düsseldorf, Frankfurt, Köln und Stuttgart zurückzuführen war. Die Renditen für alle anderen Assetklassen blieben im 1. Quartal unverändert. Auch im 2. Quartal gab es nur für einen Sektor eine Veränderung: Hier sank die Rendite für Mehrfamilienhäuser um 10 bps auf 3,60%.²⁷ Für Assetklassen wie Shopping-Center (5,50%), einzelne Fachmärkte (5,90%), Geschäftshäuser (3,50%) oder Logistikkimmobilien (4,40%) sind die Spitzenrenditen mittlerweile seit 9 Monaten stabil. Für Fachmarktzentren (4,60%) sind es mittlerweile 12 Monate. Der Abstand zwischen Angebotspreisen und Geboten sollte schrumpfen, was zu einer Belebung des Transaktionsmarktes führen sollte. Für die 1. Jahreshälfte 2024 wurden nach vorläufigen Angaben von MSCI RCA nur gut EUR 12 Mrd. investiert, was es zum schwächsten Halbjahr seit der globalen Finanzkrise in 2009/2010 macht.²⁸

Büromarkt Berlin

Nach einem der umsatzschwächsten Jahre in 2023 nahm die Dynamik am Berliner Bürovermietungsmarkt im 1. Halbjahr 2024 wieder leicht zu. Insgesamt wurden fast 300.000 m² umgesetzt; ein Plus von rund 8,0% gegenüber dem 2. Halbjahr 2023.²⁹ Insbesondere mehrere Großabschlüsse der öffentlichen Verwaltung trugen zum Ergebnis bei. Darunter etwa die Anmietung von rund 25.000 m² der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Kreuzberg-Tempelhof. Trotz der leicht gestiegenen Anzahl von großen Abschlüssen werden aber weiterhin angesichts der konjunkturellen Unsicherheiten Gesuche zurückgestellt. Auf der Angebotsseite wurden im 1. Halbjahr 2024 deutlich mehr Flächen als im 2. Halbjahr 2023 fertiggestellt. So erreichte das Fertigstellungsvolumen gut 300.000 m², was gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 fast eine Verdoppelung darstellt. Allerdings wurden zuletzt auch wieder Projektentwicklungen verschoben, weshalb der Nachfrageüberhang nach hochwertigen, modernen und energieeffizienten Flächen in Toplagen weiter bestehen bleiben dürfte. Auf der anderen Seite sollte die Vermarktung von schlecht angebotenen und sanierungsbedürftigen Objekten zunehmend schwieriger werden. Die Leerstandsquote stieg zwischen Ende Dezember 2023

²³ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 61262-0002 Häuserpreisindex: Deutschland, Quartale

²⁴ Empirica regio Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), Abruf 15. Februar 2024.

²⁵ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>

²⁶ <https://www.marketwatch.com/investing/bond/tmbmkde-10y?countrycode=bx>

²⁷ <https://www.jll.de/de/presse/Positiver-Trend-auf-dem-Investmentmarkt-kommt-jetzt-in-den-Zahlen-an>

²⁸ MSCI Real Capital Analytics Transaktionsdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 11. Juli 2024

²⁹ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 16. Juli 2024



© HGHI Holding GmbH

und Ende Juni 2024 um 20 Basispunkte auf nun 5,6%. Sie liegt somit gut 380 Basispunkte über dem Ende 2019 gemessenen Rekordtief von 1,8%. Insgesamt befanden sich am Ende des 1. Halbjahres 2024 gut 1,6 Mio. m² und somit rund 15,0% weniger Flächen im Bau als zum Jahresende 2023. Die Spitzenmiete blieb im 1. Halbjahr unverändert bei EUR 44,00/m².

Logistikmarkt Frankfurt

Der Frankfurter Logistikmarkt zeigt sich weiterhin robust. In der 1. Jahreshälfte 2024 wurden nach Angaben von BNP Paribas Real Estate fast 200.000 m² umgesetzt, ein Plus von über 50% gegenüber der 1. Jahreshälfte 2023.³⁰ Damit bleibt der Frankfurter Markt in der 1. Jahreshälfte der aktivste Vermietungsmarkt unter den deutschen

Hochburgen. Insbesondere das 2. Quartal zeigte hohe Aktivität. So wurden im 1. Quartal nur gut 77.000 m² umgesetzt. Trotz der hohen Dynamik wirkt sich die schwache Konjunktur auch auf den Frankfurter Markt aus. Unternehmen tendieren dazu, Investitionsentscheidungen hinauszuzögern und bestehende Flächen, wenn möglich, zu halten. Denn zum einen ist das Mietpreinsniveau deutlich gestiegen, zum anderen bleibt das fehlende kurzfristig verfügbare Flächenangebot in einigen Märkten ein limitierender Faktor. In der Konsequenz optieren viele Unternehmen für Mietvertragsverlängerungen, die für den Flächenumsatz nicht relevant werden. Zum Ende des 2. Quartals 2024 lag die Spitzenmiete für erstklassige Logistikimmobilien in Frankfurt bei EUR 7,95/m². Die Durchschnittsmiete ist über das Halbjahr stabil bei EUR 6,70/m² geblieben.

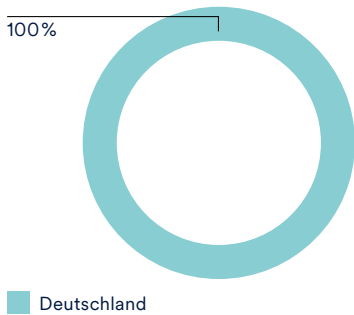
30 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-at-a-glance>



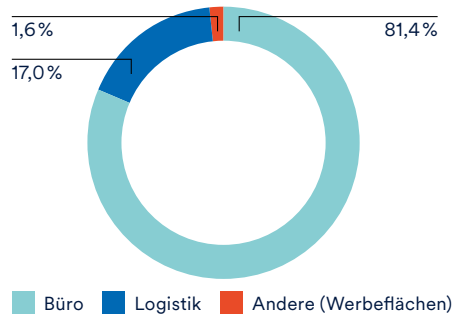
Portfoliostruktur

Zum Ende des Berichtszeitraums besteht das Portfolio aus zwei direkt gehaltenen Immobilien.

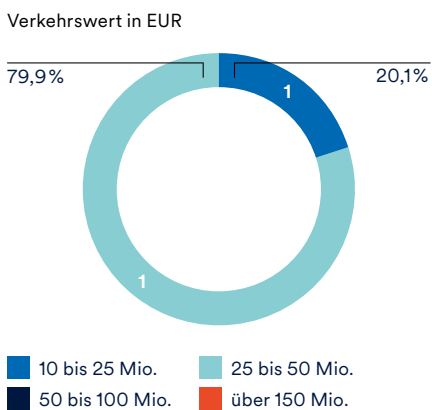
Geographische Verteilung der Immobilien (Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Nutzungsarten der Immobilien (Prozentsätze nach Jahresnettosollmiete)

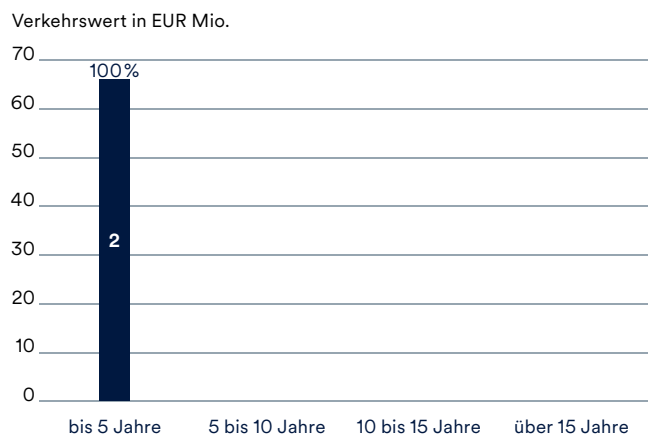


Größenklassen der Immobilien (Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Angabe in % der Bruttoverkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.



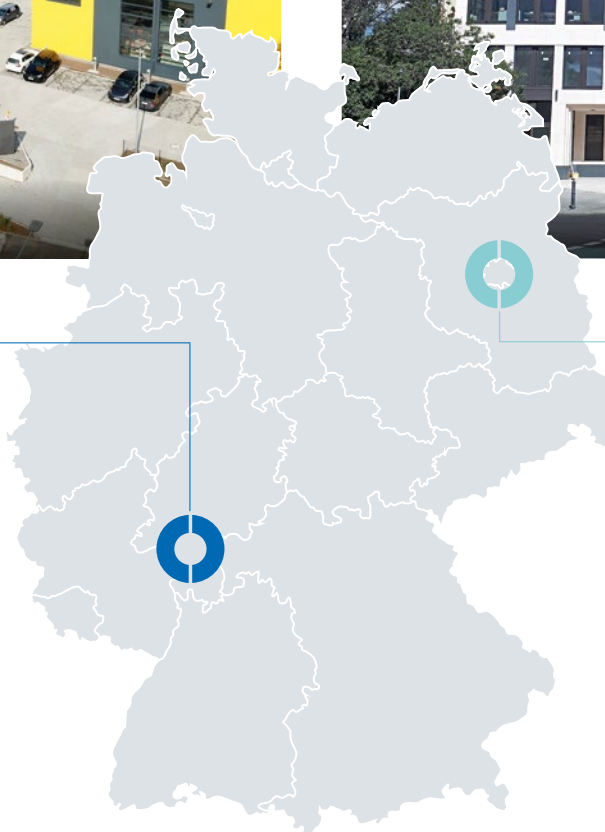
© MB Park Deutschland GmbH

Region Frankfurt
Gewerbepark Hofheim



© HGHI Holding GmbH

Berlin
HGHI-Tower





An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine An- oder Verkäufe statt.

Vermietungsinformation

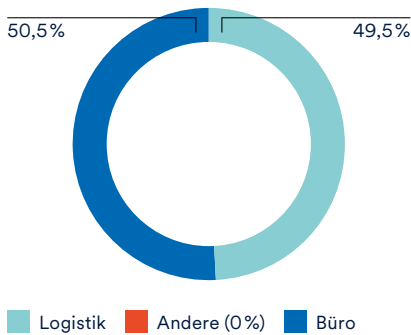
Zum Ende des Berichtszeitraums beträgt die Leerstandsquote 1,3%. Für die leerstehenden Flächen haben bereits Besichtigungen mit potenziellen Interessenten stattgefunden. Wir sind zuversichtlich, dass wir im nächsten

Berichtszeitraum einen erfolgreichen Mietvertragsabschluss verkünden können. Die Mehrzahl aller Mietverträge verfügt über eine Green-Lease-Klausel. Wir sind bestrebt, alle Mietverträge mit einer entsprechenden Klausel zu versehen.

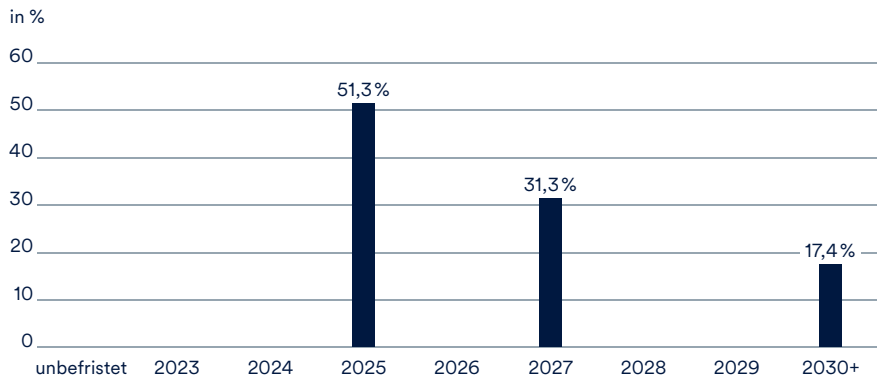
Die nachfolgende Grafik zeigt die auslaufenden Mietverträge gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 2,6 Jahre.

Aufteilung des Mieteinkommens nach Mietfläche



Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der Jahres-Sollmieten





Liquiditäts- und Währungsmanagement

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hält zum Ende des Berichtszeitraums EUR 11,1 Mio., also 18,4% des Fondsvermögens, an liquiden Mitteln. Hierbei handelt es sich lediglich um Bankguthaben.

Die Mindestliquidität i. H. v. 5,0% des Fondsvermögens zur Sicherstellung einer täglichen Anteilsrücknahme sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49,0% des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum sichergestellt.

Zum Ende des Berichtszeitraums bestehen keine Währungspositionen.

Finanzierungsmanagement

Gemäß den Anlagebedingungen ist die Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 30,0% der Verkehrswerte der Immobilien möglich.

Der Fonds hatte zum Stichtag 30. Juni 2024 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von EUR 14,0 Mio. Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote zum Berichtsstichtag 23,2% bezogen auf das Immobilienvermögen (EUR 60,2 Mio.).

Die Zinsen sind für die Dauer des Kredites festgeschrieben.

Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für den Fonds abzuwenden. Schroders hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risiken der einzelnen Fonds ein entsprechendes Risikomanagementsystem im Einsatz. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Schroders erstellt für jeden seiner Fonds eine eigene Richtlinie „Risikostrategie AIF“ und regelt die zutreffenden Risiken für den jeweiligen Fonds im Risikokatalog.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Gegenparteirisiko/Adressenausfallrisiko

Unter dem Gegenparteirisiko wird das Risiko verstanden, dass ein Vertragspartner (insbesondere Mieter und Kreditinstitute) aufgrund eines Ausfalls (z. B. durch Insolvenz) oder einer Bonitätsverschlechterung nicht in der Lage sein wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen, sodass finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten für den Fonds entstehen können. Auch sonstige Leistungsstörungen aus anderen Gründen können hierunter fallen.

Daher erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner, um das Ausfallrisiko entsprechend zu beschränken. Beispielsweise werden Kreditverträge nur mit renommierten Banken abgeschlossen, welche über eine gute Bonität verfügen.

Das Mietausfallrisiko wird mit üblichen Methoden, wie bspw. Kautionsleistungen, Bonitätsauskünften, zeitnahe Mietkassos und der Steuerung der Outsourcing Partner (z. B. Property Manager) gemindert.

Darüber hinaus wird das Gegenparteirisiko für den Fonds risikoseitig auch quantitativ durch einen regelmäßigen Gegenparteirisiko-Stresstest überwacht.

Zum Ende des Berichtszeitraums wird das Risiko eines Mietausfalls als mittel eingeschätzt.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, dass der Fonds nicht über ausreichende liquide Mittel und/oder Banklinien verfügt, um seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Insbesondere bei extremen Marktentwicklungen besteht für die Anleger das Risiko, dass im Rahmen der Anteilscheinrückgabe die erforderlichen Mittel durch den Fonds nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Liquiditätsrisiken werden im „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ intensiv überwacht und gesteuert. Beispielsweise durch das Beobachten der Anteilsbewegungen sowie mittels Durchführung von regelmäßigen Stresstests, die u. a. eine typische Anteilscheinrückgabe simulieren. Darüber hinaus wirkt die gesetzliche Mindesthaltedauer von 24 Monaten risikolimitierend.

Zum Ende des Berichtszeitraums schätzen wir das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko als gering ein.

Sonstige Marktpreis-/Immobilienrisiken

Die Anleger sind durch ihre Investition in den Fonds an der Wertentwicklung der sich im Fonds befindlichen Immobilien beteiligt. Somit besteht die Gefahr von Wertverlusten aufgrund negativer Wertänderungen einzelner Immobilien oder des gesamten Immobilienmarktes. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die im Fonds angesetzten Immobilienbewertungen von der tatsächlichen Höhe der aktuell am Immobilienmarkt erzielbaren Kaufpreise abweichen können. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass diese den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis widerspiegeln.

Käufe von Immobilien mit Übergang Nutzen und Lasten in der Zukunft („Forward Purchase“) unterliegen dem Risiko, dass der in der Vergangenheit vereinbarte Kaufpreis über dem Marktwert der Immobilien zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie liegen kann.

Schroders begegnet diesem Risiko durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Due Diligence Prüfung der Objekte beim Ankauf, Beschränkung der Kreditaufnahme sowie durch die Auswahl professioneller Gutachter, welche die Anforderungen gemäß KAGB erfüllen.

Im Zuge des aktuellen Marktumfeldes (gestiegene Zinsen, Marktunsicherheit) ist von einer erhöhten Wahrscheinlichkeit auszugehen, dass entsprechende immobilien-spezifische Risiken in einem erhöhten Ausmaß eintreten können.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Da der Fonds lediglich in Deutschland investiert ist, besteht kein Währungsrisiko. Aufgrund der prognostizierten Zinsentwicklung besteht ein mittleres Zinsänderungsrisiko, da die aktuell steigenden Zinsen zu zukünftig deutlich erhöhten Fremdkapitalkosten für den Fonds führen könnten.

Operationelle Risiken

Bei operationellen Risiken handelt es sich um Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge

externer Ereignisse. Schroders steuert diese Risiken durch risikomindernde Maßnahmen. Bei Leistungen, welche Schroders ausgelagert hat, werden die wesentlichen Auslagerungspartner im Rahmen des quartalweisen Outsourcing-Controllings überwacht und bewertet.

Besonders hervorzuheben ist bei den operationellen Risiken das sogenannte Reputationsrisiko – die Gefahr der Rufschädigung gegenüber Kunden, Vertriebspartnern, Aufsichtsbehörden, Dienstleistern und sonstigen Geschäftspartnern mit nachteiligem Einfluss auf die zukünftige Geschäftstätigkeit und somit auch auf den Fonds. Diesem Risiko wird durch eine sorgfältige Abwägung von Maßnahmen und Steuerungsmethoden begegnet. Darüber hinaus erfolgt eine sorgfältige Prüfung aller Marketingunterlagen und Pressemitteilungen.

Zum Ende des Berichtszeitraums werden die operationellen Risiken insgesamt als gering eingeschätzt.

Nachhaltigkeitsrisiko

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („Environment, Social, Governance“ – „ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen des Fonds haben kann. Es handelt sich hierbei nicht um eine eigenständige Risikoart, sondern vielmehr ist dieses Risiko als Teil der bereits identifizierten Risikoarten zu betrachten, welches als Faktor zur Wesentlichkeit der Risikoarten beitragen kann.

Eine Analyse zu Nachhaltigkeitsrisiken ist integraler Bestandteil des Ankaufsprozesses und der Risikomanagementprozesse. Im Rahmen der Risikoinventur wurden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken des Fonds zu den bekannten Risikoarten entsprechend zugeordnet und fortlaufend überwacht.

Unter anderem wird im Rahmen der jährlichen Outsourcing-Prüfung mittels eines ESG-Fragebogens der Umgang mit ESG-Themen bei den wesentlichen Auslagerungspartnern überprüft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert.





VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30. JUNI 2024

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien	60.240.000,00	99,9
1. Geschäftsgrundstücke	60.240.000,00	99,9
II. Liquiditätsanlagen	11.127.717,10	18,4
1. Bankguthaben	11.127.717,10	18,4
III. Sonstige Vermögensgegenstände	4.631.490,80	7,7
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	727.168,75	1,2
2. Zinsansprüche	26.780,89	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.752.254,11	6,2
4. Andere	125.287,05	0,2
Summe der Vermögensgegenstände	75.999.207,90	126,0
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.155.262,80	25,1
1. Krediten	14.000.000,00	23,2
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftungen	1.012.613,70	1,7
4. anderen Gründen	142.649,10	0,2
II. Rückstellungen	513.620,89	0,9
Summe der Schulden	15.668.883,69	26,0
C. Fondsvermögen	60.330.324,21	100,0



Anteilsklasse	P	Gothaer	E
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR
I. Immobilien	209.294,05	17.743.258,50	42.287.447,44
1. Geschäftsgrundstücke	209.294,05	17.743.258,50	42.287.447,44
II. Liquiditätsanlagen	38.661,44	3.277.589,00	7.811.466,67
1. Bankguthaben	38.661,44	3.277.589,00	7.811.466,67
III. Sonstige Vermögensgegenstände	16.091,36	1.364.172,29	3.251.227,15
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	2.526,43	214.182,32	510.459,99
2. Zinsansprüche	93,05	7.888,12	18.799,73
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	13.036,59	1.105.199,45	2.634.018,07
4. Andere	435,29	36.902,40	87.949,36
Summe der Vermögensgegenstände	264.046,85	22.385.019,79	53.350.141,26
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus	48.640,72	4.463.873,58	10.638.734,71
1. Krediten	47.823,64	4.123.599,24	9.827.760,03
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftungen	3.518,16	298.258,07	710.837,46
4. anderen Gründen	495,61	42.016,27	100.137,22
II. Rückstellungen	1.784,49	151.283,34	360.553,06
Summe der Schulden	54.438,98	4.615.156,92	10.999.287,77
C. Fondsvermögen	209.607,87	17.769.862,87	42.350.853,49

Anteilsklasse	P	Gothaer	S	I	E
Anteilwert in EUR per 30.06.2024	93,24	93,20	N/A	N/A	94,11
Umlaufende Anteile	2.248	190.663	N/A	N/A	450.000



ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Der Fonds besteht aus fünf Anteilklassen. Hiervon weist lediglich die Anteilscheinklasse Gothaer Mittelbewegungen im Geschäftsjahr aus, die übrigen aktiven Anteilscheinklassen weisen keine Mittelbewegungen auf. Es handelt sich um die Anteilklassen P, Gothaer und E. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die im laufenden Geschäftsjahr aktiven Anteilklassen. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen. Die Vermögensübersicht zeigt eine Aufgliederung des Fondsvermögens auf die jeweilige Anteilklasse.

Nettomittelabfluss

Das Sondervermögen verzeichnete in diesem Zeitraum einen Nettomittelabfluss von 738,0 TEUR, dieser entfällt auf die Anteilklasse Gothaer.

Zum Stichtag 30. Juni 2024 errechnet sich ein Anteilwert (Rücknahmepreis) von 93,24 EUR in der Anteilklasse P, von 93,20 EUR in der Anteilklasse Gothaer und 94,11 EUR in der Anteilklasse E.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 verminderte sich das Fondsvermögen um 1.381,4 TEUR auf EUR 60,3 Mio.

Immobilienvermögen

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen des Immobilienbestands. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen wird mit EUR 60,2 Mio. ausgewiesen.

Liquidität

Die Liquiditätsanlagen werden mit 11.127,7 TEUR ausgewiesen und werden in Form von Bankguthaben über 10.752,7 TEUR und Kautionen mit 375,0 TEUR gehalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 37,6 TEUR auf 4.631,5 TEUR, davon entfielen 727,2 TEUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Miet- und Betriebskostenforderungen zusammensetzen, sowie Zinsansprüchen aus Liquiditätsanlagen i. H. v. 26,8 TEUR, Anschaffungsnebenkosten aus den Ankäufen i. H. v. insgesamt 3.752,3 TEUR sowie Steuerforderungen über 114,0 TEUR.

Verbindlichkeiten/Fremdfinanzierung

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 15.155,3 TEUR. Sie verminderten sich um 159,1 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2023 und setzen sich insbesondere aus einem Kredit im Zusammenhang für das gekaufte Objekt HGHI-Tower i. H. v. 14.000 TEUR zusammen. Weiterhin werden im Wesentlichen unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung i. H. v. 1.012,6 TEUR ausgewiesen, die sich insbesondere aus Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen i. H. v. 645,6 TEUR und Kautionsverbindlichkeiten über 375,0 TEUR zusammensetzen. Die anderen Verbindlichkeiten i. H. v. 142,6 TEUR beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten i. H. v. 114,7 TEUR und abgegrenztem Zinsaufwand aus dem aufgenommenen Darlehen über 28 TEUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen i. H. v. 513,6 TEUR. Größter Einzelposten bei den Rückstellungen ist die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung mit 172,4 TEUR, die Kosten für Abschlussprüfung, Steuerberatungskosten und Druck- und Veröffentlichungskosten summieren sich auf 96,4 TEUR. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind 159,4 TEUR zurückgestellt. Für Steuerzwecke wurden 33,5 TEUR zurückgestellt. Die sonstigen Rückstellungen betragen 51,9 TEUR.



VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. JUNI 2024

A. Vermögensübersicht	
I. Direkt gehaltene Immobilien Deutschland	
Nr.1 Objektname	Berlin, HGHI-Tower
Lage des Grundstückes	Bachstraße 12, 10555 Berlin
Objektbeschreibung	8 Etagen, Bürokomplex
Art des Grundstückes	G
Art der Nutzung ³¹	B (Büro); hauptsächlich gewerbliche Nutzung
Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ³²	–
Erwerbsdatum ³³	Juni 2021
Bau-/Umbaujahr	2020
Grundstücksgröße in m ²	641
Nutzfläche in m ² (BGF):	
1. gesamt	4.396
2. davon Gewerbe	4.396
3. davon Wohnfläche	0
Anzahl Kfz-Stellplätze	2
Ausstattungsmerkmale	K, L
Objektzertifizierung	4 Sterne (BREEAM In-Use)
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	29,2%
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	2,4
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	2.110
Hauptmieter	Next Big Thing
Anschaffungsnebenkosten:	
1. gesamt in EUR Mio.	3,97
2. gesamt in % des Kaufpreises	7,79
3. davon Gebühren und Steuern in EUR Mio.	3,84
4. davon Sonstige in TEUR	130
5. im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	195
6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	2,7
7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,5
Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	2.110/2.110
Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	66/66
Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁴ (Gutachten 1/2)	47.700/48.330
Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁵	48.015
Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	48,0/79,6

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung
 G = Geschäftsgrundstück
 Gg = Gemischt genutztes Grundstück

Art der Nutzung:

B = Büro I = Industrie
 H = Handel W = Wohnen
 G = Gastronomie A = Andere

Ausstattungsmerkmale:

TG = Tiefgarage
 K = Klimaanlage
 L = Lift

31 Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25%.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

32 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

33 Kalendermonat, in dem der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

34 Die Immobilie wird von zwei unabhängigen Bewertern begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

35 Hier wird der Mittelwert beider Bewertungen dargestellt.

A. Vermögensübersicht		
I. Direkt gehaltene Immobilien Deutschland		
Nr.2	Objektname	Frankfurt-Hofheim, Gewerbepark
	Lage des Grundstückes	Casteller Straße 104, 65719 Hofheim am Taunus
	Objektbeschreibung	Moderner Gewerbepark mit Logistik- und Büroflächen
	Art des Grundstückes	G
	Art der Nutzung ³¹	B, I; hauptsächlich Logistikfläche
	Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ³²	–
	Erwerbsdatum ³³	Februar 2023
	Bau-/Umbaujahr	2022
	Grundstücksgröße in m ²	9.340
	Nutzfläche in m ² (BGF):	
	1. gesamt	5.613
	2. davon Gewerbe	5.613
	3. davon Wohnfläche	0
	Anzahl Kfz-Stellplätze	70
	Ausstattungsmerkmale	–
	Objektzertifizierung	DGNB Gold
	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	0,0%
	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	6,2%
	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	3,1
	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	551,5
	Hauptmieter	Olight GmbH
	Anschaffungsnebenkosten:	
	1. gesamt in EUR Mio.	1,21
	2. gesamt in % des Kaufpreises	9,88
	3. davon Gebühren und Steuern in EUR Mio.	1,15
	4. davon Sonstige in TEUR	65
	5. im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	60
	6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	1,0
	7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	8,6
	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	583/583
	Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	49/49
	Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁴ (Gutachten 1/2)	11.700/12.430
	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁵	12.065
	Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	12,1/20,0

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung
 G = Geschäftsgrundstück
 Gg = Gemischt genutztes Grundstück

Art der Nutzung:

B = Büro I = Industrie
 H = Handel W = Wohnen
 G = Gastronomie A = Andere

Ausstattungsmerkmale:

TG = Tiefgarage
 K = Klimaanlage
 L = Lift

31 Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25%.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

32 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

33 Kalendermonat, in dem der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

34 Die Immobilie wird von zwei unabhängigen Bewertern begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

35 Hier wird der Mittelwert beider Bewertungen dargestellt.



ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellen Gutachten ausgewiesen.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leerstehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leerstehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objektes in Jahren. Die Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete des Objekts.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt das Verhältnis des Standes der Darlehen eines Objekts zum Verkehrswert bzw. Kaufpreis der Immobilie in Prozent.

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres sind die Summe der Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt.

Bruttosollmiete

Bruttosollmieten sind die Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen zuzüglich der Nebenkosten, aber ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

VERZEICHNIS DER AN- UND VERKÄUFE ZUM 30. JUNI 2024

I. Ankäufe		
Direkt gehaltene Immobilien	Kaufpreis in TEUR	Übergang Nutzen und Lasten (geplant oder erfolgt)
Deutschland	-	-

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ZUM 30. JUNI 2024

Gesamtfondsvermögen			
A. Vermögensübersicht		Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen		11.127.717,10	18,4
1. Bankguthaben		11.127.717,10	18,4

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 30. JUNI 2024

Gesamtfondsvermögen			
A. Vermögensübersicht		Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände		4.631.490,80	7,7
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung		727.168,75	1,2
2. Zinsansprüche		26.780,89	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		3.752.254,11	6,2
4. Andere		125.287,05	0,2
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		15.155.262,80	25,1
1. Krediten		14.000.000,00	23,2
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftungen		1.012.613,72	1,7
4. anderen Gründen		142.649,10	0,2
II. Rückstellungen		513.620,89	0,9



ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

Anteilwert und Anteilumlauf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV

Anteilsklasse	Anteilwert in EUR per 30.06.2024	Umlaufende Anteile
P	93,24	2.248
Gothaer	93,20	190.663
S	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
I	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
E	94,11	450.000

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Sofern zwei Gutachten einzuholen sind, wird der Verkehrswert der Immobilie aus dem arithmetischen Mittel der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte gebildet.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmen

Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von 2 Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die (unmittelbar oder über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltene) Immobilie oder die Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Bei Immobilien, die sich im Bau befinden, sind die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen. Sofern sich wesentliche Bewertungsfaktoren ändern, ist innerhalb der Projektphase der Verkehrswert neu zu ermitteln. Längstens 3 Monate nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Für die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften werden monatliche Vermögensaufstellungen zugrunde gelegt. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate die Immobilien in der Vermögensaufstellung mit dem Kaufpreis angesetzt, welcher im Kaufvertrag über die Gesellschaftsanteile oder über die Immobilie vereinbart wurde.

Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung bzw. der in der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung bzw. die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschrieben Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde.

Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

II. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nachfolgend werden besondere Bewertungsregeln aufgeführt, die grundsätzlich gelten, von denen die Gesellschaft aber in Ausnahmefällen abweichen darf, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Nichtnotierte Schuldverschreibungen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nichtnotierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und ge-



gebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente werden zum Verkehrswert bzw. – bei börsennotierten Titeln – zum jeweiligen Kurswert bewertet. Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie eventuelle Aufwendungen berücksichtigt.

Derivate – Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet bzw. von diesem abgezogen. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 6 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen).

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bzw. abzüglich negativer Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Wertpapier-Darlehen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Wertpapier-Pensionsgeschäfte dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.



CORPORATE GOVERNANCE UND BVI WOHLVERHALTENSREGELN

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche (BVI) (Bundesverband Investment und Asset-Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Die aktuellen BVI-Wohlverhaltensregeln können unter **www.bvi.de** eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln sind integraler Bestandteil der Prozesse von Schroders und werden auch im Rahmen der Verwaltung des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ konsequent umgesetzt. Deren Erfüllung unterliegt einer ständigen internen Kontrolle.



ANGABEN ZU KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, ABSCHLUSSPRÜFER, VERWAHRSTELLE UND GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 86368

Gründung:
15. Dezember 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
im Dezember 2023:
EUR 5,0 Mio.

Haftendes Eigenkapital
im Dezember 2023:
EUR 5,6 Mio.

Gesellschafter:

Schroder Holdings (Deutschland) GmbH
(94,9%)

CM Komplementär 06-379 GmbH & Co. KG
(5,1%)

Geschäftsführung:

Michael Abramo
Nils Heetmeyer
Martin Schmidt (ab 1. August 2024)
Georg Gmeineder (bis 31. März 2024)

Aufsichtsrat:

Hendrik Hans Christian Gienow
Selbständiger Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

Roger Rolf Wilhelm Hennig
Head of Real Estate Investment, Mitglied erweiterte
Geschäftsleitung Schroder Investment Management
(Switzerland) AG Zürich

Alexander Prawitz
Geschäftsführer, Schroder Investment Management
(Europe) S.A. German Branch,
Frankfurt am Main

Verwahrstelle:

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Frankfurt am Main
Platz der Republik
60325 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 45651

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31. Dezember 2023:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der
Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR))
am 31. Dezember 2023:
EUR 21.751 Mio.

Abschlussprüfer:

EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Eschborn

Externe Bewerter

Immobilien (Ankauf):

Sachverständigenbüro Zehnter
Dipl.-Betriebswirt (FH), Stephan Zehnter MRICS

Immobilien (Folgebewertung):

Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co.KG
Dipl.-Ing. Michael Buschmann

Imtargis GmbH

Prof. Dr. Andreas Link FRICS



Wichtige Hinweise: Dieses Dokument dient nur Informationszwecken und ist keinesfalls als Werbematerial gedacht. Das Material stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments oder Wertpapiers oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Die bereitgestellten Informationen sind nicht als Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch zu verstehen und berücksichtigen nicht die besonderen Umstände des Empfängers. Die hierin aufgeführten Informationen gelten als zuverlässig. Schroders garantiert jedoch nicht deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Für Fehler oder Meinungen wird keine Verantwortung übernommen. Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Anteilspreise und das daraus

resultierende Einkommen können sowohl steigen als auch fallen; Anleger erhalten eventuell den investierten Betrag nicht zurück. Schroders ist ein Datenverantwortlicher in Bezug auf Ihre personenbezogenen Daten. Informationen dazu, wie Schroders Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, finden Sie in unserer Datenschutzrichtlinie, die Sie unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/datenschutz/> einsehen oder bei Schroders anfordern können, falls Sie auf diese Webseite keinen Zugriff haben. Schroders hat in diesem Dokument eigene Ansichten und Meinungen zum Ausdruck gebracht. Diese können sich ändern. Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main. Für Ihre Sicherheit kann die Kommunikation aufgezeichnet oder überwacht werden.



Schroders – für das, was am meisten zählt

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen unsere Kunden, die Verwirklichung ihrer finanziellen Ziele und der Aufbau von künftigem Wohlstand.

Weltweit haben uns Anleger ein Vermögen von 866,2 Milliarden Euro anvertraut. Als globaler Investment-Manager bieten wir ein breites Anlagespektrum, entwickelt für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von professionellen und privaten Anlegern Finanzinstituten sowie vermögenden Kunden.

Seit mehr als 200 Jahren pflegen wir die partnerschaftliche Beziehung zu unseren Kunden und bleiben Prinzipien treu: Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt bei allem, was wir tun. Sie vertrauen darauf, dass wir nachhaltige Erträge liefern, sowohl in Zeiten wirtschaftlicher Stärke als auch in Zeiten der Unsicherheit.

Wir sind ein globales Unternehmen, das lokal geführt wird. Unsere internationale Präsenz ermöglicht ein tiefes Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden vor Ort – so bringen wir kontinuierlich über alle Geschäftsfelder hinweg die jeweils passende Expertise ein.

Als aktiver Investment-Manager können wir einen positiven Beitrag für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes leisten – davon sind wir überzeugt. Wir bringen Menschen und Daten zusammen, um genau die Trends zu identifizieren, die ausschlaggebend sein werden für den Wohlstand von Anlegern, Unternehmen und zukünftigen Generationen.

Quelle: Schroders. Stand: 31. Dezember 2023



EST. 1804

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Tanutor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 97 57 17-700 E-Mail: De-ClientService@schroders.com

 schroders.de/realstate

 @SchrodersDE