

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Jahresbericht
31. Dezember 2022

BUILDING
CHANGE

Schroders
capital

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



Immobilienvermögen



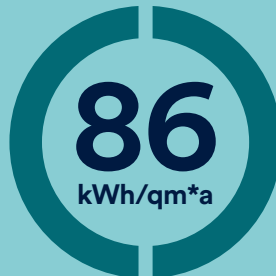
im Portfolio
(3 weitere Objekte beurkundet)



Objekt verfügt über ein
Green-Building-Zertifikat



der Immobilien verfügen
über ökologische
und/oder soziale Merkmale



Endenergiebedarf



Veränderung
des Primärenergiebedarfs
im Vergleich zum Vorjahr

	Gesamtfondsvermögen	Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse E
Fondsvermögen (netto)	EUR 67,8 Mio.	TEUR 232,4	EUR 19,5 Mio.	EUR 48,0 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 53,8 Mio.	TEUR 184,5	EUR 15,5 Mio.	EUR 38,1 Mio.
– direkt gehalten	EUR 53,8 Mio.	TEUR 184,5	EUR 15,5 Mio.	EUR 38,1 Mio.
Anzahl Immobilien	1			
– direkt gehalten	1			
Vermietungsquote	100,0 %			
Fremdkapitalquote	26,0 %			
Ankäufe (Anzahl) ¹	0			
Davon direkt gehalten	0			
Verkäufe	0			
Nettomittel-Zufluss ²	EUR 10,4 Mio.	TEUR 64,9	EUR 10,4 Mio.	EUR 0 Mio.
BVI-Rendite ³		2,1 %	2,1 %	2,8 %
Anteilwert in EUR		105,85	105,50	106,72
Rücknahmepreis in EUR		105,85	105,50	106,72
Ausgabepreis in EUR		111,14	108,67	106,72
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.

* Basierend auf Bedarfsausweis. Tatsächliche Verbrauchswerte für zwei vollständige Kalenderjahre noch nicht vorhanden.

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.



HINWEISE FÜR DEN ANLEGER



© HGHI Holding GmbH

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand 11. Januar 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. Auf Grund der Mindestanlagesummen richten sich die Anteilsklassen S und I insbesondere an institutionelle Anleger, aber auch an vermögende Privatanleger. Die Mindest-

anlagesumme für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt EUR 250.000 und für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I beträgt EUR 5.000.000. Die Anteilskasse 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 verbundene 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	6	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	47
Vorwort der Geschäftsführung	6	Entwicklungsrechnung im Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	48
Nachhaltigkeit	8	Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	49
Tätigkeitsbericht	12	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	50
Anlageziel und Anlagepolitik	12	Angaben nach § 37 der Derivatverordnung	50
Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr	13	Anteilwert und Anteilumlauf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV	50
Aktuelle Marktsituation	14	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	50
Portfoliostruktur	20	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV	52
Immobilienaktivitäten	24	Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen	53
Vermietungsinformation zum 31. Dezember 2022	26	Angaben zur Mitarbeitervergütung	53
Vermietungssituation	27	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	53
Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	53
Liquiditäts- und Währungsmanagement	30	Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB	54
Finanzierungsmanagement	30	Anhang 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 DE Amtsblatt der Europäischen Union 17. Februar 2023 L 50/17	55
Risikobericht/-profil	31	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	62
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2022	34	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	64
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	36	Besteuerung auf Fondsebene	64
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2022	37	Besteuerung auf Anlegerebene	64
Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis	38	Corporate Governance und BVI Wohlverhaltensregeln	68
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Dezember 2022	39	Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	69
Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht zum 31. Dezember 2022	39		
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31. Dezember 2022	39		
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	40		
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	44		
Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2022	46		



AN UNSERE ANLEGER

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

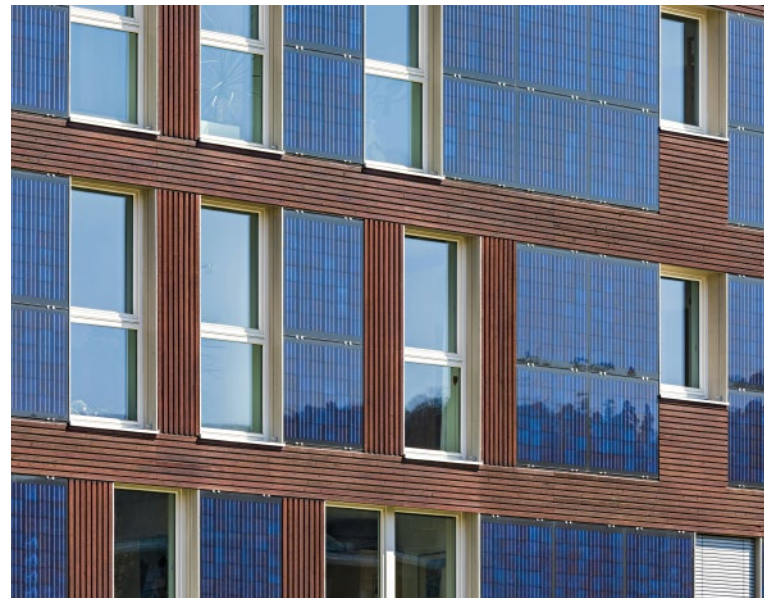
zum 31.12.2022 hat der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ sein erstes vollständiges Geschäftsjahr abgeschlossen und ist weiterhin auf Kurs. Er folgt rechtlich den Neuregelungen der Offenlegungsverordnung als sogenannter Artikel 8-Fonds, die besonders Nachhaltigkeitsaspekte in den Vordergrund rücken. Da für uns das Thema Nachhaltigkeit von sehr hoher Bedeutung ist, berücksichtigt der Fonds mit Wirkung zum 01.01.2023 auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und klassifiziert somit als sogenannter Artikel 8 Plus-Fonds im Sinne der MiFID II-Verordnung.

Mit einer Wertentwicklung von 2,1% in der Anteilskasse P, 2,1% in der Anteilsklasse Gothaer und 2,8% in der Anteilsklasse E hat der Fonds ein gutes Ergebnis erwirtschaftet. Eine erste Ausschüttung ist in Q2 2023 geplant.

Lieferengpässe, der Krieg in der Ukraine, steigende Energie- und Baukosten, eine hartnäckige Inflation und abrupt steigende Zinsen: Die Finanzindustrie und insbesondere der Immobilienmarkt bewegen sich in einem besonders komplexen und herausfordernden Umfeld.

Trotz dieser herausfordernden Umstände haben sich im Geschäftsjahr 2022 wieder viele neue Anleger für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ entschieden. Für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen möchten wir uns im Namen der gesamten Geschäftsführung herzlich bedanken.

Der Fokus des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ ist weiterhin klar ausgerichtet auf die drei Fokus-Themen:





Fokus Deutschland

In den derzeitigen unsicheren wirtschaftlichen und politischen Zeiten sind wir vom Standort Deutschland als sicherer Hafen mit hoher Stabilität überzeugt. Deutschland verfügt über die stärkste europäische Volkswirtschaft und den größten Immobilienmarkt der EU. Die regionale Heterogenität und die unterschiedliche Entwicklung der Sektoren ermöglichen zudem eine gute Diversifizierung.

Fokus Nachhaltigkeit

Wir als Schroders sind uns der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft bewusst und deshalb berücksichtigen wir bei der Objektauswahl konsequent ökologische und/oder soziale Merkmale sowie mit Wirkung zum 01.01.2023 auch nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen. Nachhaltigkeit ist nicht nur ein Thema beim Objekterwerb, sondern ein integraler Bestandteil unseres aktiven Asset Managements. So achten wir darauf, in Miet-, Propertymanagement- und Facilitymanagement-Verträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung zu senken.

Fokus „Immobilien der neuen Generation“

Die Immobilienbranche befindet sich seit einigen Jahren im Wandel. Bestehende Trends wie beispielsweise Digitalisierung oder „New Work“ haben sich massiv beschleunigt und stellen neue Nutzungsanforderungen an Liegenschaften. Solche „Immobilien der neuen Generation“ beinhalten aus unserer Sicht z. B. flexible Bürokonzepte, moderne Logistik-Immobilien, lokale Nahversorgung sowie eine soziale Nutzung.

Geradezu idealtypisch unterstreicht unsere vierte kaufvertraglich gesicherte Immobilie, der Gewerbepark Frankfurt-Hofheim die Ausrichtung unserer Fondsstrategie auf die

oben beschriebenen Fokus-Themen. Nach Ende des Berichtszeitraums konnte bereits der Übergang Nutzen und Lasten des Objektes erfolgreich vollzogen werden.

Den Immobilienbestand schon heute zukunftsfähig auszurichten und die Nachhaltigkeitsanforderungen von morgen zu erfüllen, bedeutet gute Chancen zu haben, perspektivisch höhere Objektwerte zu erzielen.

Ausblick

Insbesondere in Bezug auf das erste Halbjahr 2023 gehen wir davon aus, dass die Transaktionsaktivität am Immobilienmarkt aufgrund der veränderten Marktbedingungen weiter eingeschränkt sein wird. Durch unser breites Netzwerk an nationalen aber auch internationalen Kontakten sind wir dennoch optimistisch weitere attraktive Immobilien für den Fonds identifizieren zu können. Bei der Auswahl werden wir allerdings keine Abstriche bei den Anforderungen an Qualität, insbesondere bei den ökologischen und sozialen Merkmalen, machen.

Im Geschäftsjahr 2023 ist die Fertigstellung der Kita in Hamburg und auch der weitere Baufortschritt des Gewerbe- und Wohnobjektes in Köln geplant.

Mit unserer Anlagestrategie und weiteren attraktiven Zukäufen in der Pipeline streben wir an, das Portfolio weiter zu diversifizieren und sehen uns bestens auf das neue Geschäftsjahr vorbereitet.

Über die Entwicklung des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ im ersten vollständigen Geschäftsjahr 2022 werden wir Sie im Folgenden informieren. Wir danken für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

Georg Gmeineder

Nachhaltigkeit

Unser Nachhaltigkeitsansatz Real Estate with Impact

Wir bei Schroders Real Estate sehen uns als langfristiger Verwalter des Vermögens unserer Kunden. Dieser Philosophie folgend, konzentrieren wir uns auf die langfristigen Aussichten für die Vermögenswerte, in die wir investieren. Es ist zentraler Bestandteil unseres Anlageprozesses, die Fähigkeit jeder Anlage zu analysieren, Werte zu schaffen, zu erhalten und zu schützen, um sicherzustellen, dass sie Renditen erwirtschaften, die mit den Zielen unserer Kunden übereinstimmen.

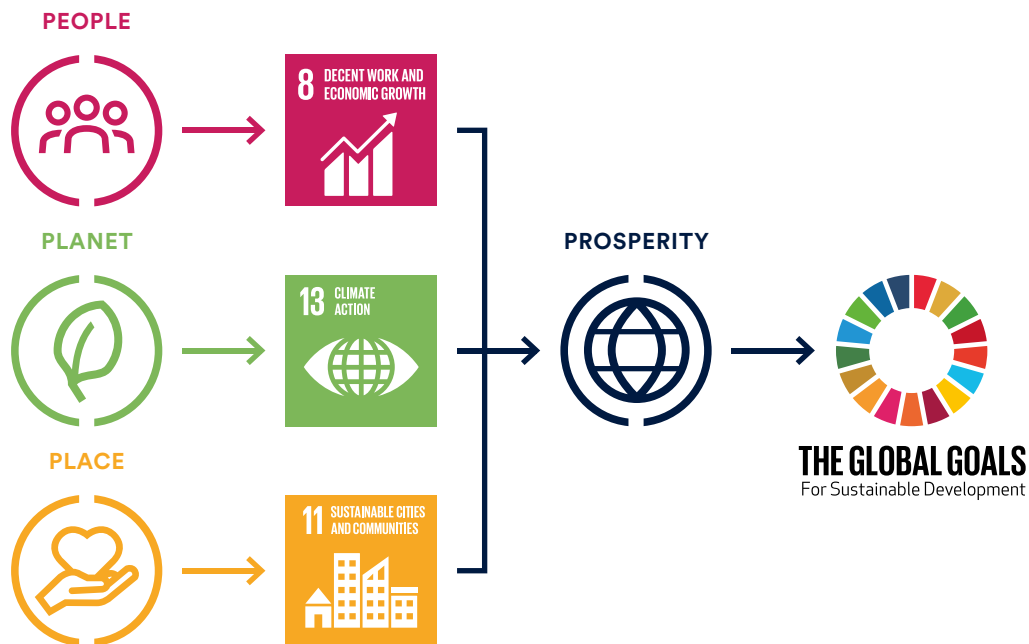
Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf die bebaute Umwelt, welche die Bausteine für eine nachhaltige Wirtschaft liefert und die Gesellschaft und die Umwelt unterstützt. Die weltweiten Erkenntnisse aus dem Klimawandel, gesellschaftlicher Wandel und die technologische Revolution sind in ständigem Wandel und diese Themen verändern unseren Planeten und die Reaktion der Gesellschaft. Im Rahmen von Immobilieninvestitionen ist es daher unsere Verantwortung, ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen zu erkennen, zu verstehen

und zu managen, um langfristig belastbare Investitionsrenditen zu erzielen und die Auswirkungen finanzieller und nicht-finanzieller Risiken zu managen.

Bei Schroders Real Estate ist das Verständnis dieser Themen und ihrer Auswirkungen integraler Bestandteil unseres Investmentprozesses und gilt für alle Aspekte von Immobilieninvestitionen, einschließlich der Due-Diligence-Prüfung bei Akquisitionen, Asset Management, Immobilienmanagement durch Dritte, Sanierungen und Entwicklungen. Das Verstehen und Verbessern der Auswirkungen von Immobilieninvestitionen auf die Umwelt und die Gesellschaft, steht im Einklang mit unserer Priorität, Renditen für unsere Kunden in Übereinstimmung mit dem Risikoprofil unserer Fonds zu maximieren.

Die Säulen der Wirkung

Schroders Real Estate entwickelt seine Anlagephilosophie stetig mit dem Ziel weiter, dass die Anlagen eine positive Wirkung beinhalten. Dies geht über ESG-Ziele hinaus, da es darauf abzielt, proaktiv Maßnahmen zu ergreifen, um die Umwelt- und Gesellschaftslage zu verbessern. Mit diesem Ziel vor Augen, haben wir unsere Säulen der Wirkung an den UN-Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet.





Net Zero Carbon Commitment von Schroder Real Estate

Schroder Real Estate erkannte 2019 zusammen mit anderen Mitgliedern der Better Buildings Partnership (BBP) die Notwendigkeit, die Immobilienbranche zu ermutigen, ihre CO₂-Auswirkungen zu reduzieren – Immobilien erzeugen ca. 40% der weltweiten CO₂-Emissionen.

Die BBP-Klimaverpflichtung wurde im September 2019 ausgearbeitet. Gemeinsam mit anderen BBP-Mitgliedern hat sich Schroder Real Estate darauf verständigt, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.schroders.com/de/de/realestate/nachhaltigkeit/unser-ansatz/>.

Was heißt Nachhaltigkeit konkret für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“?

Nachhaltigkeitsaspekte sind heute maßgebliche Treiber für die Qualität der Immobilienobjekte und deren langfristige Rentabilität. Daher richtet der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ seinen Auswahlprozess streng an ökologischen und sozialen Merkmalen aus und qualifiziert sich demnach als Produkt im Sinne des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

Mit Wirkung zum 01.01.2023 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie um die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („Principal Adverse Impact“, kurz: PAI) erweitert, damit der Fonds als „nachhaltig“ im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter „Artikel 8-Plus Fonds“).

1 Ökologische und soziale Merkmale

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ investiert den mehrheitlichen Teil (mindestens 75%) in Immobilien, die ökologische und/oder soziale Merkmale und (mit Wirkung zum 1. Januar 2023) die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Ein ökologisches Merkmal, das der Fonds im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, ist insbesondere die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz durch Steigerung der Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie. Die Berücksichtigung dieses ökologischen Merkmals erfolgt durch die Investition in energieeffiziente Gebäude. Der Nachweis der Energieeffizienz eines Gebäudes wird wie folgt durchgeführt:

- Bei Wohnimmobilien bei einem Endenergieverbrauch/-bedarf gemäß Energieausweis unter 100 kWh/qm/p.a. (Energieeffizienzklasse C) und bei Gewerbeimmobilien über einen geringeren Energieverbrauch/-bedarf als der Vergleichswert dieser Gebäudekategorie im Energieausweis.
- Alternativ kann der Nachweis durch folgende anerkannte Zertifizierungen erfolgen: Durch eine BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) Zertifizierung mit mindestens „sehr gut“ oder durch eine DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Zertifizierung mit mindestens „Silber“.

Soziale Merkmale, die der Fonds im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, sind insbesondere die Leistung eines Beitrags (i) zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderter und somit bezahlbaren Wohnraums oder (ii) zur sozialen Integration durch Bildung und Pflege durch die Zurverfügungstellung von Flächen zum Betrieb von Bildungs- und Pflegeeinrichtungen. Der Nachweis zu (i) erfolgt, wenn mindestens 50% der Mietflächen einer Immobilie auf geförderter Wohnraum entfallen und zu (ii), wenn mindestens 50% der Mietflächen einer Immobilie für Bildungszwecke (wie z. B. den Betrieb einer Universität oder Kindertagesstätte) bzw. für Pflegezwecke (wie z. B. Pflegeheime) durch den Abschluss entsprechender Mietverträge zur Verfügung stehen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 werden nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen über die folgenden Indikatoren berücksichtigt:

- Fossile Brennstoffe: Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- Energieeffizienz: Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Abfall: Abfallerzeugung im Betrieb

Bei der Bewertung der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale unterstützen externe Dienstleister im Rahmen einer Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess.

Folgende Aspekte werden, soweit prüf- und nachvollziehbar, beispielhaft im Rahmen einer Sustainability Due Diligence durch einen externen Dienstleister analysiert und bewertet:

- **Energie:** Aspekte wie die Nutzung von Versorgungseinrichtungen zur Warmwasseraufbereitung im Gebäude, zum Heizen und zum Kühlen werden bewertet. Zudem werden die installierten Lampen, die Art der Fensterverglasung sowie das Alter der technischen Ausrüstung bewertet.

- **Wasser:** Aspekte wie die Erfassung des Wasserverbrauchs auf Gebäudeebene, wassersparende Toiletten- und Kücheneinrichtungen, die Nutzung von Grau- und Regenwasser und die Prüfung der Trinkwasserqualität werden bewertet.
- **Gesundheit und Wohlbefinden/Komfort:** Aspekte wie Blendschutzmaßnahmen im Gebäude, Lüftung und Temperatur an den Arbeitsplätzen, Lichtmanagement und Einfluss des Nutzers werden bewertet.

Daneben hat Schroders für die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie (mit Wirkung zum 01.01.2023) der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ein internes Scoring-Modell entwickelt. Das Scoring prüft dabei, ob die gesetzte Grenze von mindestens 75% der Verkehrswerte der Immobilien in Hinblick auf die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale sowie (mit Wirkung zum 01.01.2023) nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen in einer Gesamtbetrachtung auf der Ebene des Immobilienportfolios eingehalten wird.

Durch die Sustainability Due Diligence und den internen ESG-Score bildet sich das Fondsmanagement ein umfassendes Bild der ökologischen und sozialen Merkmale sowie (mit Wirkung zum 01.01.2023) nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einer Investition.

Zum Stichtag dieses Berichtes erfüllt die im Portfolio befindliche Immobilie – der HGHI-Tower in Berlin – sowohl die Anforderungen an die Energieeffizienz als auch an die Zertifizierung und somit wird das gesetzte Ziel, dass mind. 75% der Immobilien, ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen, erfüllt. Auch die projektierten Objekte in Hamburg und Köln sowie das kaufvertraglich gesicherte Objekt in Frankfurt-Hofheim werden die gesetzten Nachhaltigkeitsanforderungen des Fonds erfüllen.

2 Social und Governance – Mindeststandards für Menschenrechte und Arbeitsrechte

Die ganzheitliche Betrachtung von Nachhaltigkeit schließt internationale Mindeststandards für Menschenrechte und Arbeitsrechte ein. Zur Einhaltung dieser Mindeststandards werden wesentliche Dienstleister und Auslagerungsunternehmen, die zugunsten des Fonds tätig werden, beispielsweise im Rahmen der Vertragsgestaltung und Leistungsbeschreibung, verpflichtet.

Eine Prüfung der Einhaltung dieser Mindeststandards durch die Dienstleister erfolgt im Rahmen der regelmäßigen Outsourcing-Prüfung. Hierfür wurde speziell ein ESG-Fragebogen und ein interner Outsourcing-ESG-Score entwickelt.

Bezüglich Informationen zur Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechts-Mindeststandards bei wesentlichen Dienstleistern ist Schroders zum Teil auf die Bereitstellung interner und nicht-öffentlicher Informationen durch Dritte angewiesen. Die Prüfungen hängen daher sowohl von der Quantität als auch der Qualität der bereitgestellten Daten ab.

Schroders Gruppe ist Unterzeichner der UN PRI

Schon im Oktober 2017 hat die Schroders Gruppe die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet. Damit erklärten wir uns sehr früh bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unsere Unternehmens- und Investmentprozesse miteinzubeziehen.

Das sechste Jahr in Folge (2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020) erhielt die Schroders Gruppe die höchste Bewertung A+ im Hinblick auf seinen Strategie- & Governance-Ansatz für verantwortungsvolles Investieren.

Den öffentlichen PRI-Transparenzbericht von der Schroders Gruppe finden Sie unter <https://www.unpri.org/signatory-directory/schroders/1746.article>.



Schroders ist aktives Mitglied im DGNB

Als Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen verfolgt die DGNB seit 2007 das Ziel, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft und darüber hinaus zu fördern und im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu verankern.

Mit unserer Mitgliedschaft übernehmen wir sichtbar Verantwortung für unsere Organisation und für die Gesellschaft. Durch den Austausch mit anderen Mitgliedern können wir gemeinsam den Weg hin zu einer nachhaltig gebauten Umwelt aktiv gestalten.





GRESB-Rating wird angestrebt

Insbesondere weil Nachhaltigkeit für uns von enormer Bedeutung ist, planen wir mit dem „Schroders Immobilienwerte Deutschland“, nach dem ersten vollen Fondsgeschäftsjahr, wiederkehrend am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilzunehmen.

GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung von ganzen Immobilienportfolios, unabhängig davon, ob eine Immobilie zertifiziert (z. B. DGNB, BREEAM) ist oder nicht.

Es gibt neben GRESB auf dem Markt bisher kein vergleichbares Bewertungssystem.

Nachhaltigkeits-Beauftragte kümmert sich um alle Themen rund um das Thema Nachhaltigkeit

Neben den Geschäftsführern unterstützt eine zentrale Nachhaltigkeits-Beauftragte die Schroders Gruppe bei der Definition, Steuerung und Überwachung von Nachhaltigkeitszielen und -risiken. Hiermit verdeutlichen wir noch einmal, welchen hohen Stellenwert das Thema Nachhaltigkeit in der gesamten Schroders Gruppe einnimmt.



TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziel und Anlagepolitik

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ wurde als einer der ersten neuen OIF-Produkte auf dem deutschen Markt nach Ausbruch der COVID-19 Pandemie⁶ aufgelegt und qualifizierte seit Auflage als einer der ersten Artikel 8 Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung. Als Anlageziel wird 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 angestrebt. 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 wird mit Wirkung zum 01. Januar 2023 miteinfließen, 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 die 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 Fondsimmobiliën 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 Neubaumobilen 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.



⁶ COVID-19 ist eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Infektionskrankheit. Sie wurde erstmals 2019 in der Metropole Wuhan (Provinz Hubei) beschrieben, entwickelte sich im Januar 2020 in der Volksrepublik China zur Epidemie und breitete sich schließlich zur weltweiten COVID-19-Pandemie aus.



Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr

Im Berichtszeitraum erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss von EUR 10,4 Mio. Das Gesamtfondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraums bei EUR 67,8 Mio. Es setzt sich zusammen aus dem Fondsvermögen der Anteilsklasse P i. H. v. 232,4 TEUR, der Anteilsklasse Gothaer i. H. v. EUR 19,5 Mio. und der Anteilsklasse E i. H. v. EUR 48,0 Mio.

Das reine Immobilienvermögen des Gesamtfonds beläuft sich auf EUR 53,8 Mio.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Fonds in der Anteilsklasse P eine Wertentwicklung von 2,1% je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer eine Wertentwicklung von 2,1% je Anteil und in der Anteilsklasse E eine Wertentwicklung von 2,8% 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

Die Wachstumsdynamik der deutschen Wirtschaft ließ im zweiten Halbjahr 2022 weiter nach, da die weiter steigende Inflation und steigende Zinsen Unternehmen und Verbraucher schwer belasteten. Wurde die Inflation in der ersten Jahreshälfte anfänglich noch weitgehend durch den Anstieg der Energiepreise getrieben, breitete sie sich in der zweiten Jahreshälfte schnell auch auf anderen Sektoren aus, darunter Lebensmittel und später Dienstleistungen. Gleichzeitig lösten sich Engpässe in globalen Lieferketten nur langsam auf. Infolgedessen stieg die Inflation (Verbraucherpreisindex) von 7,5% im Jahresvergleich im Juni auf ein Jahrzehntehoch von 10,4% im Oktober.⁸ Gegen Ende des Jahres 2022 begann der Preisdruck etwas nachzulassen. Die Inflation sank im November auf 10,0% und 8,6% im Dezember. Insbesondere die Reduktion im Dezember war aber durch staatliche Unterstützung bei den Energiekosten beeinflusst. Der vergleichsweise warme Winter und Einsparungen beim Gasverbrauch verhinderten die Notwendigkeit Gas zu rationieren. Dies hätte gravierende Folgen für die deutsche Wirtschaft gehabt. Das vierteljährliche Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) sank jedoch dennoch von 1,7% (im Jahresvergleich) im zweiten Quartal auf 1,3% im dritten Quartal und noch 0,5% im vierten Quartal.⁹ Für das Gesamtjahr 2022 betrug das BIP-Wachstum somit 1,9%.¹⁰ Erste Anzeichen deuten drauf hin, dass der Höhepunkt der Inflation nun überschritten ist. So sind die Preise für Öl und insbesondere Gas seit den Höchstständen im Sommer 2022 teils deutlich gesunken. Ferner hat der Druck auf die Lieferketten nachgelassen.¹¹ Auch das Vertrauen etwa der Verbraucher ist seit Oktober wieder gestiegen.¹² Es ist jedoch wahrscheinlich, dass – während die Gesamtinflation voraussichtlich weiter sinken wird – die Kerninflation deutlich langsamer sinkt. Die Arbeitsmärkte bleiben sehr angespannt, da die Unternehmen versuchen, ihre Mitarbeiter zu halten, und die jüngsten Lohnabschlüsse in Sektoren wie Metallverarbeitung oder Chemie waren recht groß-

zügig. Während Deutschland also 2023 voraussichtlich nicht an einer Rezession vorbeikommen wird, mehren sich die Anzeichen dafür, dass sie eher mild ausfallen wird. Die Consensus-Prognose vom Januar geht davon aus, dass das BIP im Jahr 2023 um –0,5% sinken wird.¹³ Ende 2023/Anfang 2024 wird jedoch mit einer Erholung gerechnet: Für 2024 wird ein Wachstum von 1,4% erwartet.

Büromarkt Deutschland

Die robuste Lage auf dem Arbeitsmarkt trug auch zur vergleichsweise soliden Dynamik auf den deutschen Büroflächenmärkten bei. So stieg der Büroflächenumsatz in den sieben Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, „Big7“) im Vergleich zum Vorjahr um rund 7%.¹⁴ Dabei zerfiel das Jahr allerdings klar in zwei Hälften. Während im ersten Halbjahr insbesondere das zweiten Quartal mit über 1 Mio. qm Vermietungsleistung herausstach, sank die Aktivität in der zweiten Jahreshälfte analog der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik ab. So wurden im vierten Quartal nur noch rund 690.000 qm Flächenumsatz registriert. Mit Blick auf die Anforderungen der Nutzer an Flächen konnte im Jahresverlauf eine weitere Polarisierung zwischen modernen, zentralen und klimateffizienten Flächen einerseits und nicht mehr zeitgemäßen Flächen beobachtet werden. Sehr deutlich ist, dass Nutzer das Büro als zentralen Ort des Zusammenarbeitens stark schätzen und neue Konzepte zum hybriden Arbeiten weiter aktiv umsetzen. Stark gefragt sind moderne Flächen, die repräsentative Orte der Zusammenarbeit und Identifikation mit dem Unternehmen sind und die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter unterstützen. Die Ansprüche, auch in Bezug auf Büroflächen möglichst klimafreundlich zu handeln, sind ebenfalls hoch, insbesondere wenn energetisch effiziente Flächen auch Einsparungen bei Nebenkosten ermöglichen. Gleichzeitig sehen viele Unternehmen einem Fachkräftemangel entgegen, was einerseits die Expansion hemmt, gleichzeitig aber auch Antrieb ist, mittels Top-Büroarbeitsplätzen qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen.

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html

¹⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

¹¹ Federal Reserve Bank of New York, Global Supply Chain Pressure Index <https://www.newyorkfed.org/research/policy/gscpi#/interactive>

¹² Europäische Kommission: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/business-and-consumer-surveys_en

¹³ Consensus Economics, Januarausgabe

¹⁴ JLL „Büromarktüberblick Q4 2022“



Auf der Angebotsseite ist in 2022 der vorläufige Höhepunkt der Fertigstellungen erreicht. So wurden im letzten Jahr in den Big7 rund 1,8 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, davon rund 800.000 qm in der zweiten Jahreshälfte. Darin enthalten sind allerdings auch Sanierungen, weshalb der Nettoangebotszuwachs etwas niedriger liegt. Mit rund 850.000 qm für das Gesamtjahr entfällt der Großteil der Fertigstellungen auf Berlin. Und auch wenn in 2023 in den Big7 vermutlich noch einmal 1,7 Mio. qm fertiggestellt werden, sollte das Fertigstellungsvolumen in den Folgejahren angesichts der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten deutlich fallen.

Insgesamt hat sich der Leerstand in den Big7-Standorten im Jahresverlauf angesichts der hohen Fertigstellungen und der zum Jahresende abflauenden Nachfragedynamik erhöht. Mit Anstiegen zwischen 10 Basispunkten in Berlin und 60 Basispunkte in Frankfurt bleiben die Leerstandsquoten allerdings auf vergleichsweise niedrigem Niveau. In Köln ist der Leerstand im Jahresverlauf um 70 Basispunkte auf 3,0% gesunken. Deutlich zu beobachten ist, dass moderne Neubaufächen sehr schnell absorbiert werden, während Nutzer nach einem Umzug ihre veralteten Flächen wieder in den Markt geben. In der Folge sind die Leerstandsquoten für moderne Flächen sehr niedrig, während sich der Leerstand zunehmend aus veralteten Flächen zusammensetzt.

Die hohe Nachfrage nach qualitative hochwertigen Flächen in guten Lagen ließen auch in der zweiten Jahreshälfte die Spitzenmieten in den Big7 weiter steigen. In Stuttgart und Düsseldorf setzten komplett neue Flächenqualitäten neue Höchstwerte, aber auch in allen anderen Städten zogen die Mieten an.

Fokus Berlin

Trotz der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik erlebte der Berliner Büromarkt ein robustes zweites Halbjahr mit einem Vermietungsumsatz von ca. 390.000 qm. Dabei wurde das Ergebnis besonderes von hoher Aktivität im dritten Quartal geprägt, während das Marktgeschehen im vierten Quartal mit einem Volumina von nur ca. 150.000 qm stark abnahm.¹⁵ Wie in den meisten anderen europäischen Städten ist der Markt stark polarisiert, mit hoher Nachfrage nach Flächen von hoher Qualität in den zentralen Lagen und mit ESG-Zertifizierung, während ältere Flächen oder Flächen in periphereren Lagen Schwierigkeiten haben, Mieter zu finden. Das Angebot an neuen Büroflächen bleibt mit über 700.000 qm, die im Jahr 2022 fertiggestellt wurden, hoch, einem der höchsten Volumina seit Jahrzehnten. Die Pipeline bleibt mit rund 1,6 Mio. qm (ca. 7,5% des aktuellen Bestands) weiter gut gefüllt. Es wird jedoch erwartet, dass die Fertigstellungen nach 2023 zurückgehen werden. Der Büroerstand stieg in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 und lag bei 4,4%, was einem Anstieg von 50 Basispunkten in den letzten sechs Monaten entspricht. Dies ist angesichts des hohen Fertigstellungsvolumen bemerkenswert niedrig, zeigt aber die starke Nachfrage der Nutzer nach modernen Flächen. Für die Zukunft wird erwartet, dass der Leerstand in 2023 auf etwa 5% steigen wird, da freigezogene Flächen wieder an den Markt zurückgegeben werden. Das Angebot an modernen Flächen dürfte aber begrenzt bleiben, was auch der Grund für das anhaltende Wachstum der Bürospitzenmieten ist, die in Q4 2022 erneut um EUR 0,50/qm auf EUR 41,50/qm gestiegen sind, was einer Steigerung von fast 40% in den letzten fünf Jahren entspricht.

¹⁵ JLL „Büromarktüberblick Q4 2022“

Kita Hamburg

Das Abflauen des Covid-Infektionsgeschehens in Hamburger Kitas hat in der zweiten Jahreshälfte zu einer Stabilisierung des Auslastungen geführt. Allerdings überraschte das Ergebnis eine Ende Oktober veröffentlichte Studie der Bertelsmann Stiftung, wonach in Hamburg in 2023 rund 3.700 Kita-Plätze fehlen.¹⁶ Trotz des massiven Ausbaus in den vergangenen Jahren gebe es nicht ausreichend viele Plätze, um den Betreuungsbedarf der Eltern zu erfüllen, heißt es im „Ländermonitoring Frühkindliche Bildungssysteme“. Damit lasse sich der Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz auch 2023 nicht für jedes Kind erfüllen. Insgesamt steht einer Ausweitung des Kita-Angebots aber insbesondere ein weiter anhaltender Fachkräftemangel entgegen.

Einzelhandelsmarkt Deutschland

Die hohe Inflation und fallende Realeinkommen belasteten den deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien auch in der zweiten Jahreshälfte. So fiel die von der EU-Kommission gemessene Stimmung der Verbraucher im September auf einen Tiefstwert, der noch unter dem Niveau von April 2020, dem bisherigen Tiefststand angesichts

der ersten Corona Lockdowns, lag.¹⁷ Einzelhändler sahen sich nicht nur ggf. Umsatzeinbußen gegenüber, sondern sahen gleichzeitig steigenden Kosten und anhaltenden Engpässen bei Warenlieferungen entgegen. So ist es kaum verwunderlich, dass auch die Stimmung der Einzelhändler stark sank. Im letzten Quartal hellte sich jedoch die Stimmung von Verbrauchern und Einzelhändlern angesichts staatlicher Unterstützungsleistungen leicht auf. Ebenfalls positiv ist, dass der Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz 2022 gegenüber 2021 leicht zurückging (15,0% gegenüber 14,1%).¹⁸ So lockte das Ende der Coronamaßnahmen einige Verbraucher wieder zurück in die Läden. Viel Grund zum Jubeln gibt es allerdings nicht. Bereits 2023 soll der Anteil nach Prognosen von PMA auf 16,5% wachsen. Insgesamt ist es aber dennoch erstaunlich, dass der Einzelhandelsvermietungsmarkt 2022 nach Angaben von JLL weitgehend stabil blieb.¹⁹ So lag der Umsatz 2022 nur gut 3% unter dem Vorjahr. Dies lag auch an der starken Nachfrage internationaler Marken. Nachdem 2022 und 2021 besonders die Gastronomie/Food-Branche in Bezug auf die Vermietungsleistung den Ton angab, zeigte 2022 insbesondere die Mode-Branche die höchste Dynamik. Gastronomie/Food blieb allerdings auf dem zweiten Platz, wobei allerdings die klassischen Lebensmittelanbieter ihre Anmietungsaktivitäten gegenüber 2021





zurückführen. Für die meisten Unternehmen ging es in 2022 und auch weiterhin darum, ihre Filialnetze zu optimieren und ihre physische Präsenz mit dem Onlineangebot abzustimmen. Daher stieg in 2022 der Leerstand weiter an und erreichte nach Angaben von JLL mit Blick auf die verfügbaren Flächen einen Höchststand, was insgesamt den Druck auf die Mieten weiter aufrecht hält.

Logistikmarkt Deutschland

Die Nachfrage auf dem deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt blieb auch in 2022 hoch. Zwar wurde mit einem Flächenumsatz von 8,5 Mio. qm (inkl. Eigennutzer) laut BNP Paribas Real Estate das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um rund 7% verfehlt, jedoch wurde damit erst zum zweiten Mal die Marke von 8 Mio. qm übersprungen.²⁰ Insgesamt wurde die Nachfrage durch den Onlinehandel getrieben, wobei Logistikunternehmen einen Anteil von rund 33% am Umsatz hatten. Aber auch Handels- und Industrieunternehmen waren weiter auf Flächensuche. Trotz der in der zweiten Jahreshälfte spürbaren Entspannung in Bezug auf Lieferengpässe und -zeiten werden einige Unternehmen ihre Lagerhaltung dauerhaft erhöhen. Besonders gefragt bleiben auch moderne Flächen, in denen modernste Technik und Automatisierung zum Einsatz kommen kann. Auch Nachhaltigkeitskriterien spielen eine immer größere Rolle. So geben z. B. in einer CBRE Studie vom Juni 2022 78% der befragten europäischen Logistikunternehmen an eine „Net zero carbon“-Strategie zu haben.²¹ 63% gaben sogar die Bereitschaft an, höhere Mieten für ESG-konforme Flächen zu akzeptieren. In der zweiten Jahreshälfte war mit Blick auf den Flächenumsatz insgesamt eine leicht abflachende Dynamik ablesbar. Vor dem Hintergrund der verteuerten Finanzierungsbedingungen sowie dem Anstieg der Baukosten bleibt vorerst abzuwarten, ob das hohe Fertigstellungsvolumen der vergangenen Jahre aufrechterhalten werden kann. Anzunehmen ist allerdings, dass das Neubauvolumen perspektivisch eher geringer ausfallen wird. So dürfte sich der Angebotsmangel insgesamt vermutlich wenig entschärfen, selbst wenn sich einige Unternehmen zum Jahresanfang, aufgrund der sich anbahnenden leichten Rezession, bei der Anmietung neuer Flächen etwas zurückhalten. Die

Spitzenmieten stiegen in der zweiten Jahreshälfte in allen Big7-Märkten weiter an. Besonders hoch fiel der Anstieg in München, Köln und Berlin aus. Hier stiegen die Spitzenmiete nach Angaben von JLL um über 20%, in München sogar um über 30% an.

Fokus Frankfurt

Der Frankfurter Logistikmarkt zeichnet sich weiter durch ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ab. So übertrifft die Nachfrage weiter das Angebot. Mit rund 350.000 qm wurde 2022 ein vergleichsweise geringer Flächenumsatz erzielt, der knapp 36% unter dem 10-jährigen Schnitt lag.²² Nach dem Rekordergebnis in 2021 mit einem Umsatz von 875.000 qm standen 2022 nicht ausreichend Flächen zur Verfügung um die starke Nachfrage, die sich grundsätzlich über zentrale als auch periphere Lagen sowie alle Flächengrößen erstreckt, zu decken. Auch die vergleichsweise geringe Anzahl an großen Vermietungen trug zum schwachen Umsatz bei. Zwei große Abschlüsse gab es allerdings im Bereich der Logistikdienstleister, die hierdurch auch das Branchenranking anführen. B+S Logistik mietete 40.000 qm nord-östlich von Frankfurt in Hammersbach an. DHL zeichnete für 28.000 qm in der Cargo City Süd. Unter dem Eindruck der starken Nachfrage stieg die Spitzenmiete im Jahresverlauf auf EUR 7,30/qm, ein Anstieg von 2,8%. Die Durchschnittsmiete stieg um EUR 0,30/qm auf EUR 5,80/qm.

Wohnmarkt Deutschland

Auch die deutschen Wohnungsmärkte spüren die Auswirkungen der sich veränderteren Rahmenbedingungen deutlich. Der starke Anstieg der Finanzierungs- und Baukosten hat zu einem starken Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen geführt, da Entwickler Projekte zurückstellen oder aufgeben. Wurden nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis) im Monat Februar bundesweit noch Baugenehmigungen für knapp 31.000 neue Wohneinheit erteilt, waren es im September nur noch rund 24.000 Einheiten und im November nur noch knapp 20.000.²³ Der Nachfrageüberhang in den Metropolen sollte somit hoch bleiben. Insbesondere

¹⁶ <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Studie-Hamburg-fehlen-im-kommenden-Jahr-3700-Kita-Plaetze,kita1418.html>

¹⁷ Europäische Kommission: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/business-and-consumer-surveys_en

¹⁸ Property Market Analysis (PMA)

¹⁹ JLL „Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022“

²⁰ BNP Paribas Real Estate „Logistikmarkt Deutschland – At a glance Q4 2022“

²¹ CBRE „European Logistics Occupier Survey“ Juni 2022

²² BNP Paribas Real Estate „Logistikmarkt Frankfurt- At a glance Q4 2022“

²³ Destatis Datenbank: Serie 31111-0002 – Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate

die Materialkosten haben sich teils drastisch erhöht. Sie stiegen allein zwischen Ende März und Ende Oktober um fast 10 % und standen somit über 33 % höher als Ende 2019, vor dem Ausbruch der Pandemie in Europa. Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten machen dazu den Schritt ins Eigenheim für viele Mieter, die gleichzeitig oft von sinkenden Realeinkommen und steigenden Wohnnebenkosten betroffen sind, unerschwinglich. Zwar wird insgesamt mittelfristig mit sinkenden Preisen für Wohneigentum gerechnet und auch der Anstieg der Preise hat sich im Jahresverlauf abgeschwächt, dennoch legte der Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes im dritten Quartal um 4,9 % zu.²⁴ Das Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum lässt die Mieten weiter steigen. So wurde im Jahresverlauf nach Daten von Empirica Regio im Bundesschnitt ein Anstieg der Spitzenmieten um 4,2 % registriert. Auch die Durchschnittsmieten lagen mit 5,1 % im Jahresvergleich höher. Etwas kräftiger fiel der Anstieg in Deutschlands A-Städten aus, wo die Spitzenmieten um 5,4 % und die Durchschnittsmieten um 5,2 % stiegen.

Fokus Köln

Der Kölner Wohnungsmarkt bleibt von einem starken Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland und die stark gestiegenen Baulandpreise sind weiterhin Hemmnisse für die Ausweitung des Wohnungsangebots, auch wenn die Bautätigkeit in 2021 zugenommen hat und 2022 sowie 2023 mehr neue Wohnungen auf den Markt kommen sollten als es in den Vorjahren der Fall war. Ein Mangel an adäquatem und bezahlbarem Wohnraum lässt zwar Mehrpersonenhaushalte vermehrt ins Umland abwandern. Jedoch treiben das insgesamt positive Bevölkerungswachstum und insbesondere das weitere Wachstum der Haushalte weiterhin die Nachfrage, diese übertrifft das Angebot bei Weitem. Die höchste Nachfrage besteht weiterhin nach Wohnungen im unteren Preissegment. Dies ist mittelfristig angesichts der hohen Baulandpreise und der zuletzt stark gestiegenen Kosten für Baustoffe eine große Herausforderung. Im zweiten Halbjahr 2021 stieg die Medianmiete im Vorjahresvergleich um rund 4 %. Die Spitzenmieten stiegen hingegen mit rund 2 % etwas langsamer als im letzten Jahr. Im unteren Preissegment (untere 10 % der Angebote nach Angebotsmieten) stiegen die Mieten allerdings um rund 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Fokus Hamburg

Im Hamburger Wohnimmobilienmarkt sollte sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage mittelfristig entspannen. Neben den geplanten Entwicklungen in der HafenCity und dem Grasbrook rücken auch weitere Teile wie Hammerbrook, Rothenburgsort oder auch Billstedt in den Fokus der Stadtentwicklung, um so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Im Jahresverlauf stiegen die Hamburger Wohnungsmieten sowohl für Neubau- als auch Bestandswohnungen weiter. Im Neubaubereich stiegen die Mieten nach Angaben von Empirica regio im Spitzensegment um 6,9 %, im Bestand waren es 4,5 %. Auch die Durchschnittsmieten in Neubau- und Bestandswohnungen stiegen mit 5,5 % bzw. 3,9 % weiter an.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen nahmen weiter zu. Für Neubauwohnungen stieg der Quadratmeterpreis im Schnitt um 6,5 %. Bei den Bestandswohnungen waren es 3,0 %. Im Spitzensegment stiegen die Preise im Neubau allerdings bis zu 10,9 %.

Auch die Quadratmeterpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen 2022 weiter an. Einzig im Spitzensegment der Bestandswohnungen gaben die Quadratmeterpreise leicht nach.

Immobilieninvestmentmarkt Deutschland

Der Kurswechsel in der Geldpolitik in Form der stark gestiegenen Zinsen, der somit höheren Finanzierungskosten und stark gestiegenen Renditen von Staatsanleihen führte insbesondere im vierten Quartal erstmals seit der globalen Finanzkrise zu einer Dekompression der Immobilienrenditen. In den Big7 lagen die Spitzenrendite für Büroimmobilien am Jahresende 2022 nach Angaben von JLL zwischen 45 Basispunkte in München und 80 Basispunkte in Köln höher als noch Ende März.²⁵ Am Jahresende lag somit die Spanne der Spitzenrenditen von Büroimmobilien zwischen 3,20 % in Berlin und München und 3,40 % in Frankfurt und Stuttgart. Bei Einzelhandelsimmobilien wie Shopping Centern wurde zwischen Ende März und Ende Dezember 2022 ein Anstieg um 15 Basispunkte auf nun 5,00 % registriert. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren betrug der Anstieg 40 Basispunkte auf 4,90 %

²⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis) <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

²⁵ JLL „Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2022“



© HGHI Holding GmbH

bzw. 3,90 %. Auch innerstädtische Geschäftshäuser sahen einen Anstieg der Rendite um 30 Basispunkte. Die Rendite lag somit zum Jahresende bei 3,20%. Besonders stark war der Anstieg im Bereich der Logistikkimmobilien. Hier wurden eine Dekompression von fast 100 Basispunkte auf 3,95 % registriert. Angesichts der zuletzt extrem niedrigen Renditen sind die Auswirkungen auf die Kapitalwerte entsprechend gravierend. Allerdings hat sich das neue Preisniveau bisher noch eher zögerlich auf die Bewertungen von Immobilienportfolien ausgewirkt. Hierzu hat vermutlich auch der Einbruch des Transaktionsmarktes beigetragen, durch den es kaum Vergleichstransaktionen gibt. Angesichts der Unsicherheiten in Bezug auf das Preisniveau, sank die Investmentaktivität in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich. Wurden nach Daten von Real Capital Analytics (RCA) im ersten Halbjahr noch Investitionen in Höhe von rund EUR 26 Mrd. getätigt, waren es in der zweiten Jahreshälfte rund EUR 20 Mrd., wovon EUR 8 Mrd. auf das vierte Quartal entfielen. Die regelmäßig zum Jahresende stattfindenden „Rally“ der Transaktionsvolumina blieb somit aus. Das letzte Quartal 2022 war das schwächste Quartal seit 2012.

Geld- und Kapitalmarkt

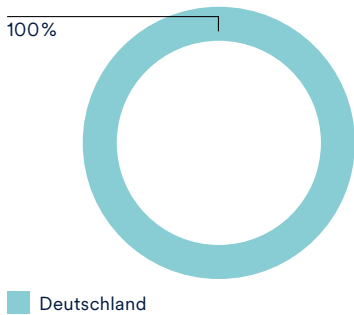
Im Kampf um die Eindämmung der auch in der Eurozone stark gestiegenen Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinssätze in der zweiten Jahreshälfte drastisch. Bereits im Juli 2022 stiegen die Zinssätze um 50 Basispunkte, die erste Zinserhöhung in über 10 Jahren. Hierauf folgten zwei weitere, vergleichsweise große Zinsschritte von jeweils 75 Basispunkte im September und November und ein Schritt von 50 Basispunkte im Dezember. Der Hauptrefinanzierungszinssatz lag somit am Jahresende 2022 bei 2,50%.²⁶ Bereits ein paar Monate zuvor hatten die US-Notenbank sowie die Bank of England (BoE) damit begonnen ihre Leitzinsen zu erhöhen: Zum Jahresende lag der Leitzins der US-Fed bei 4,50 %, der BoE bei 3,50 %. Die starke Erhöhung der Zinsen führte zu einem Kursverfall an den Aktienmärkten und einem sprunghaften Anstieg der Renditen von Staatsanleihen. Lag die Rendite von 10-jährigen Bundesanleihen Ende Juli noch bei 0,77 %, waren es Ende Dezember 2,56 %. Die gestiegenen Finanzierungskosten verteuerten so nicht nur Kredite für Unternehmen und Verbraucher, sondern wirkten sich auch stark auf die Immobilienmärkte aus.

²⁶ Europäische Zentralbank: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp221215~f3461d7b6e.de.html>

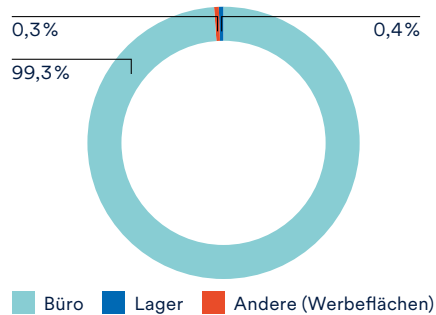
Portfoliostruktur

Der Fonds befindet sich aktuell in der Aufbauphase. Zum Ende des Berichtszeitraums besteht das Portfolio aus einer direkt gehaltenen Immobilie, dem HGHI-Tower in Berlin. Darüber hinaus wurden drei weitere Objekte kaufvertraglich gesichert.

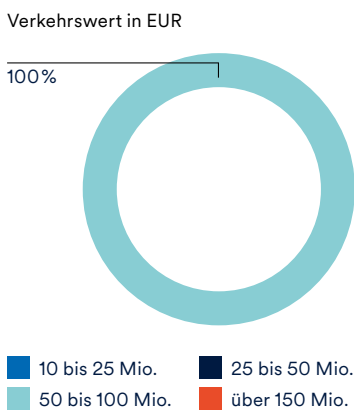
**Geographische Verteilung der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



**Nutzungsarten der Immobilien
(Prozentsätze nach Jahresnettosollmiete)**

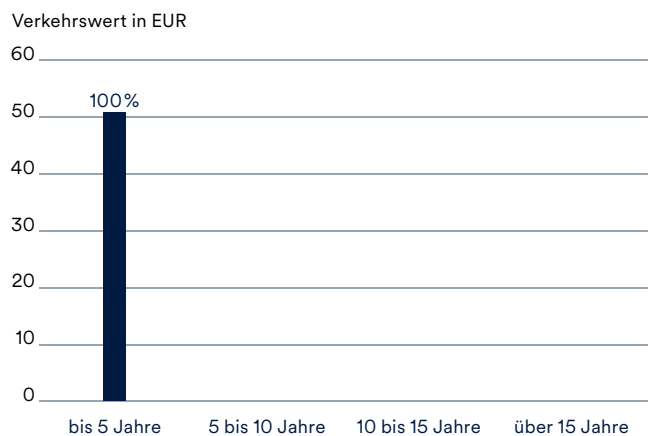


**Größenklassen der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



Angabe in % der Verkehrswerte 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.



© KD1 GmbH & Co. KG

Hamburg²⁷
Kita Eckerkoppel



© HGHI Holding GmbH

Berlin
HGHI-Tower

Köln²⁷
UL, Poll



© WvM Immobilien und Projektentwicklungs GmbH

Region Frankfurt²⁷
Gewerbepark Hofheim



© MB Park Deutschland GmbH

■ Büro ■ Wohnen ■ Logistik ■ Sonstige

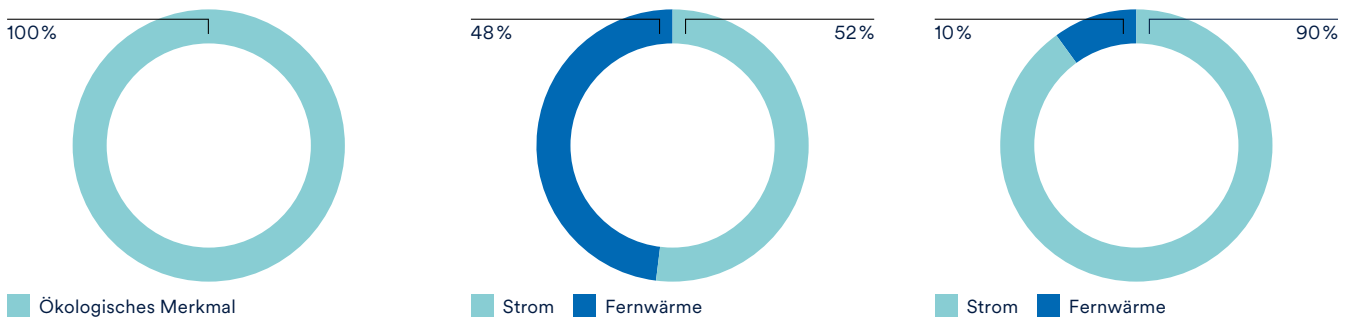
²⁷ Kaufvertraglich gesichert.

ESG-Kennzahlen

Der Nachweis der Erfüllung des ökologischen Merkmals erfolgte durch die Auswertung des Energieausweises und der Umweltzertifizierung.

Der HGHI-Tower erreicht einen Primärenergiebedarf von 86 kWh/qm p.a. lt. Energieausweis. Stellt man diesen Bedarf mit dem Anforderungswert des Gebäudes in Höhe von 99 kWh/m² p.a. ins Verhältnis, schneidet der HGHI-Tower ca. 13 % besser ab als sein Referenzgebäude. Zudem hat das Objekt in 2022 eine Umweltzertifizierung mit BREEAM „sehr gut“ erhalten.

Anteil Immobilien mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen (Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Objekt	Bewertung (EUR)	% des Portfolios	Ökologische oder soziale Merkmale					Anteil der Objekte mit ökologischen oder sozialen Merkmalen
			Energieeffiziente Gebäude		Soziale Integration		Soziale Gleichberechtigung	
			Energieausweis (mind. Energieeffizienzklasse C bzw. besser als Vergleichswert)	Umweltzertifizierung (mind. REEAM „sehr gut“ oder DGNB „Silber“)	Bildungszwecke (> 50% der Fläche)	Pflegezwecke (> 50% der Fläche)	Geförderter Wohnraum (> 50% der Fläche)	
Berlin, HGHI-Tower	53.840.600	100%	x	x				100%
Gesamt	53.840.600	100%						100%

Die CO₂-Emissionen werden aus dem Produkt der absoluten Verbräuche und der spezifischen CO₂-Faktoren für die bezogene Fernwärme am Standort Berlin sowie dem deutschen Strommix ermittelt. Auf diese Art und Weise

gehen wir aktuell von einer jährlichen Emission von insgesamt 58 t CO₂ p.a.²⁸ aus. Hiervon werden ca. 10 % für die Beheizung und ca. 90 % für den elektrischen Betrieb des Gebäudes aufgewendet.

²⁸ Die aktuellen Verbrauchsdaten für das Jahr 2022 liegen noch nicht vor.



Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Objektebene

HGHI-Tower, Berlin:

Im Laufe des Jahres haben wir zusammen mit den jeweiligen Mietern für 100% aller Mietverträge eine Nachhaltigkeitsklausel vereinbaren können. Hierdurch wird eine vollständige Erfassung der Verbrauchsdaten der Mieter ermöglicht. Somit kann die gesamte Nachhaltigkeitsperformance des Objektes betrachtet und entsprechend optimiert werden.

Darüber hinaus haben wir eine BREEAM IN-Use „sehr gut“ – Zertifizierung für das Objekt erreicht. Diese steht im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, Objekte mit einer Zertifizierung von mind. BREAAAM IN-Use „sehr gut“ zu erwerben bzw. zu halten.

Zur Senkung des CO₂-Fußabdrucks wurde zudem ein Energieaudit durchgeführt, welches Maßnahmen zur Energieeinsparung identifiziert hat. Entsprechende Maßnahmen der Energiereduzierung wurden bereits beauftragt.

Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, konnte die Aufstellung von vier Bienenvölkern auf dem Dach des HGHI-Towers erfolgreich vorgenommen werden. Der erwirtschaftete Ertrag wurde bzw. wird an die Mieter verteilt und gespendet.

Des Weiteren wurden folgende Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Jahr 2022 durchgeführt:

- Einkauf von Grünstrom zu guten Konditionen²⁹ in einem herausfordernden Marktumfeld, ermöglicht durch langjährige und strategische Partnerschaften mit entsprechenden Dienstleistungsunternehmen
- Aufstellung einer Fahrradbox zur Erweiterung des Mobilitätsangebots
- Untersuchung der Machbarkeit von Photovoltaik und E-Mobilität
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Lobby

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gemäß Taxonomie-Verordnung getätigt.

Details zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 finden Sie im Anhang dieses Jahresberichts.

Hinweis gem. Art. 6 Taxonomie-Verordnung:

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

²⁹ Einsparung von ca. TEUR 100 für die Jahre 2023 und 2024 im Vergleich zu einem der führenden Stromanbieter.



Immobilienaktivitäten

Das Immobilienportfolio des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ befindet sich im gezielten Aufbau. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages für den Gewerbepark Frankfurt-Hofheim konnte bereits die vierte Immobilie gesichert werden.

An- und Verkäufe

Gewerbepark Frankfurt-Hofheim

Der Gewerbepark Frankfurt-Hofheim wurde am 14. Dezember 2022 kaufvertraglich gesichert (Übergang von Nutzen und Lasten fand nach dem Berichtszeitraum im Februar 2023 statt).

Die westlich von Frankfurt am Main in Hofheim gelegene Liegenschaft befindet sich direkt an der A66 und hat damit eine hervorragende Verkehrsanbindung. Neben Frankfurt befinden sich auch die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie wurde im Juli 2022 durch den Verkäufer MB Park Deutschland GmbH fertiggestellt. Zurzeit ist das Objekt vollständig an sieben Mieter vermietet. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf insgesamt ca. 5.613 m². Davon sind ca. 4.552 m² Hallenfläche, 657 m² Büro- und Sozialflächen und 404 m² Galerie- und Technikflächen. Außerdem verfügt das Objekt über 70 Stellplätze, die teils mit E-Ladesäulen ausgestattet sind. Die stützenfreie Hallenfläche ist Multi-Use fähig und kann so variabel an die Mieteransprüche (auch die Größe betreffend) angepasst werden.

Die Liegenschaft wurde nach strengen ökologischen Nachhaltigkeitsvorgaben erstellt: sie hat einen niedrigen Energieverbrauch (KfW 55-Standard) und eine DGNB Gold-Zertifizierung ist in Vorbereitung. Durch den Einsatz von Wärmepumpen werden zudem keine fossilen Brennstoffe verbraucht. Darüber hinaus wird das Objekt über ein Gründach verfügen, eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls in Erstellung. Abschließend ermöglichen große Fensterflächen und entsprechend viel Tageslicht zeitgemäße Arbeitsbedingungen. Insgesamt erfüllt auch diese Immobilie somit die Nachhaltigkeitsanforderungen des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“.

Gewerbepark Frankfurt-Hofheim

65719 Hofheim am Taunus

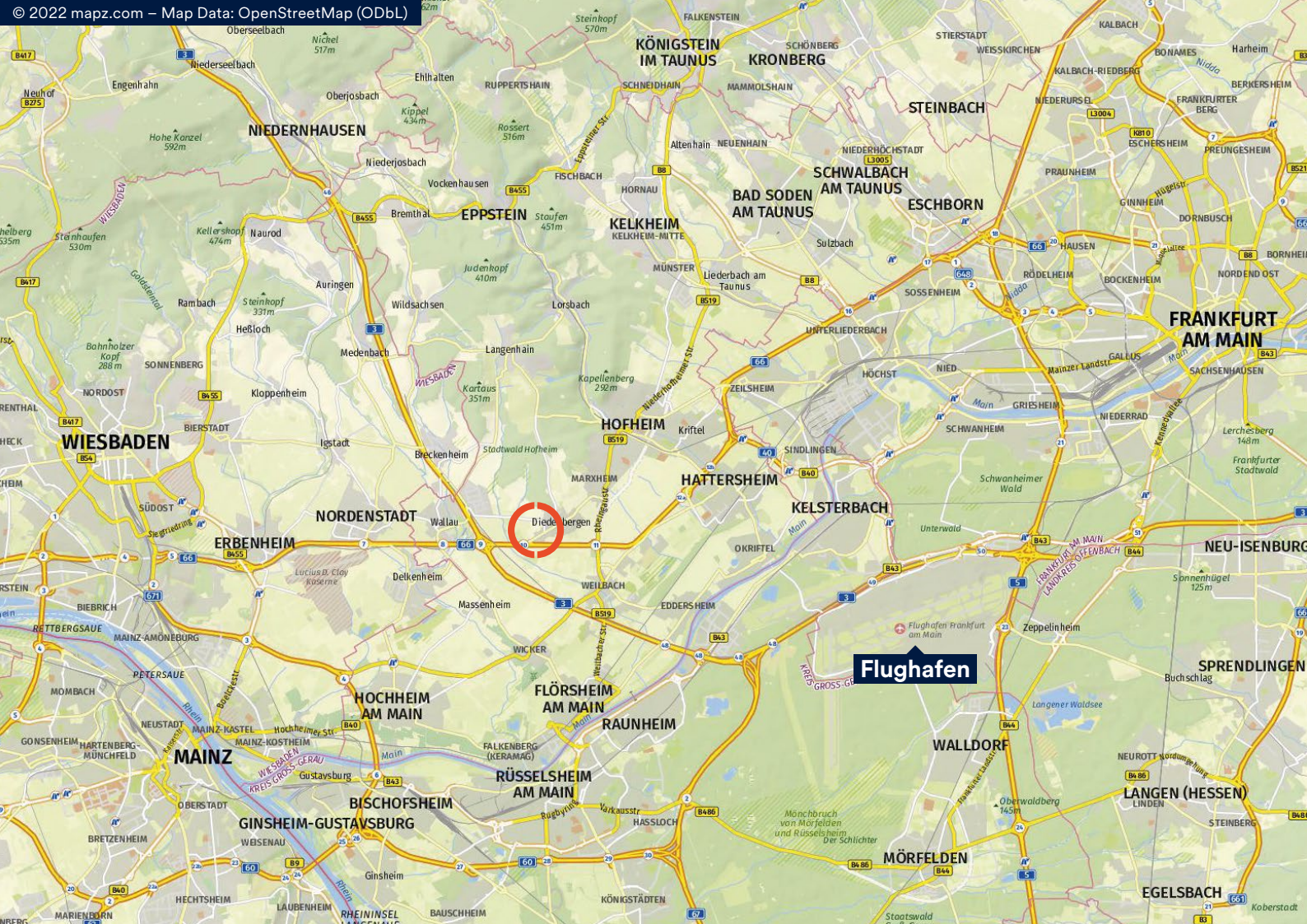
Baujahr 2022

Besitzübergang: Februar 2023 (nach dem Berichtszeitraum)



© MB Park Deutschland GmbH

© 2022 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL)





Vermietungsinformation zum 31. Dezember 2022

Mietertrag nach Nutzungsarten in % ³⁰	Deutschland	Gesamt
Büro	99,3	99,3
Lager	0,3	0,3
Andere (Werbefläche)	0,4	0,4

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten in % ³¹	Deutschland	Gesamt
Büro	0,0	0,0
Lager	0,0	0,0
Andere (Werbefläche)	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0

Restlaufzeit der Mietverträge in %	Deutschland	Gesamt
Unbefristet	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	53,8	53,8
2026	0,0	0,0
2027	23,1	23,1
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030+	23,1	23,1

30 Jahresnettosollmiete

31 Jahresbruttomiettertrag



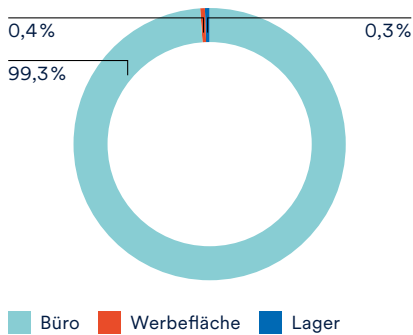
Vermietungssituation

Zum Ende des Berichtszeitraums konnten alle Mietflächen vermietet werden und somit beträgt die Leerstandsquote 0,0% zum 31.12.2022. Entsprechend stabile und stetige Einnahmen können somit gesichert werden. Zudem verfügen 100 % aller Mietverträge über eine Green-Lease-Klausel.

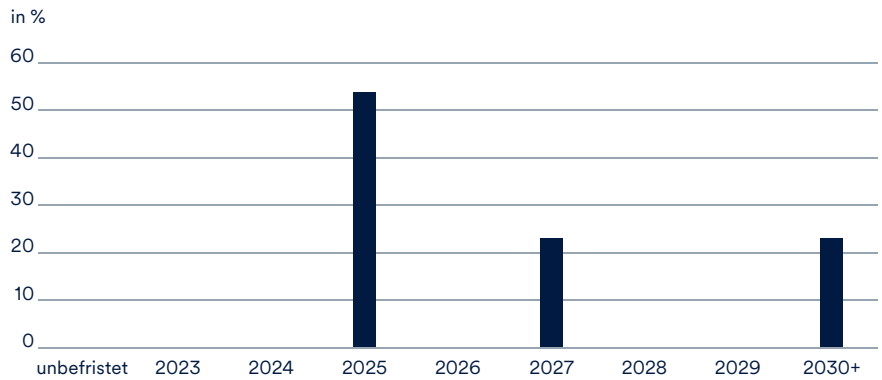
Die nachfolgende Grafik zeigt die auslaufenden Mietverträge gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 4,3 Jahre.

Aufteilung des Mieteinkommens nach Mietfläche



Restlaufzeit der Mietverträge



Renditekennzahlen/Wertänderungen

Renditekennzahlen in %

		Deutschland	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag*		3,7	3,7
Bewirtschaftungsaufwand		(0,4)	(0,4)
Nettoertrag		3,4	3,4
Wertänderungen		2,0	2,0
Ertragsteuern		(0,1)	(0,1)
Latente Steuern		(0,1)	(0,1)
Ergebnis vor Darlehensaufwand		5,2	5,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung**		6,8	6,8
Währungsänderung		0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung		6,8	6,8
II. Liquidität***		(0,2)	(0,2)
III. Ergebnis gesamter Fonds****	vor Abzug der Fondskosten	4,2	4,2
IV. Ergebnis Anteilsklasse P	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,1	2,1
Ergebnis Anteilsklasse Gothaer	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,1	2,1
Ergebnis Anteilsklasse E	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,8	2,8

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)³²

bezogen auf:		
*	Immobilienvermögen	53,3
	Kreditvolumen	14,0
**	Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen	39,3
***	Liquidität	20,3
****	Fondsvermögen (netto)	62,0

³² Für das Geschäftsjahr 2022 errechnen sich die Durchschnittszahlen aus 13 Monatsendwerten (31.12.2021 bis 31.12.2022).

³³ In dieser Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtszeitpunkt im Fonds befinden.

Es wird der Mittelwert aus den beiden Gutachten verwendet.

³⁴ Ohne im Bau befindliche Immobilien. Es wird der Mittelwert aus den beiden Gutachten verwendet.

³⁵ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

³⁶ Unter Einbeziehung der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten.



Erläuterungen zur Renditeberechnung

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 des Fonds unter Verwendung des Muster-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Die entsprechende Bezugsgröße zur Berechnung der jeweiligen Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.12.2022.

Zur Renditeermittlung der im Fonds gehaltenen Liquidität werden die erzielten Erträge und Wertveränderungen aus Liquiditätsanlagen zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand ins Verhältnis gesetzt.

Der **Bruttoertrag** der Direktinvestments beträgt zum Berichtsstichtag 3,7%. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,4%.

Ertragssteuern und latente Steuern verringerten das **Renditeergebnis vor Darlehensaufwand** um jeweils –0,1%. Nach Berücksichtigung des Darlehensaufwands erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**, welches sich zum 31.12.2022 auf 6,8% beläuft.

Da **Währungsänderungen** keinen Einfluss auf das Ergebnis hatten, beträgt die Immobiliengesamrendite (**Gesamtergebnis**) des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ zum Berichtsstichtag 6,8%.

Die Liquiditätsrendite beträgt –0,2% und hat somit einen leicht negativen Einfluss auf die Fondsrendite.

Die Immobiliengesamrendite und Liquiditätsrendite liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug von Fondskosten** i. H. v. 4,2%.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite nach BVI-Methode i. H. v. 2,1% für die Anteilsklasse P, 2,1% für die Anteilsklasse Gothaer und 2,8% für die Anteilsklasse E.

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)³²

	Deutschland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	53,3	53,3
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	–	–
Immobilien gesamt	39,3	39,3
Liquidität	20,3	20,3
Kreditvolumen	14,0	14,0
Fondsvermögen (netto)	62,0	62,0

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)³³

	Deutschland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁴	53,8	53,8
Gutachterliche Bewertungsmieten ³⁵	1,9	1,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten	1,0	1,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ³⁶	–0,4	–0,4
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1,0	1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–0,4	–0,4

Liquiditäts- und Währungsmanagement

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hält zum Ende des Berichtszeitraums EUR 24,6 Mio., also 36,2% des Fondsvermögens, an liquiden Mitteln. Hierbei handelt es sich lediglich um Bankguthaben. Der Zinssatz zum 31.12.2022 beträgt +1,85% für das Bankguthaben bei der Bank 1 und 0,00% bei der Bank 2.

Die Mindestliquidität in Höhe von 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 31.12.2022 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von EUR 14,0 Mio. Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote zum Berichtstichtag 26,0% bezogen auf das Immobilienvermögen (EUR 53,8 Mio.).

Die Zinsen sind für die Dauer des Kredites festgeschrieben.

Übersicht Kredite			
	Kreditvolumen gesamt in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeit in % des Kreditvolumens
			5–10 Jahre
Euro-Kredite (Inland)	14,0	26,0	100,0
Gesamt	14,0	26,0	100,0





Risikobericht/-profil

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, so dass 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 Mietinkasso 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 gering 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 auf Grund negativer Wertänderungen einzelner Immobilien oder des gesamten Immobilienmarktes. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Immobilienbewertungen von der tatsächlichen Höhe der aktuellen Erträge aus den Immobilien 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.

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) könnten entsprechende immobilien-spezifische Risiken auftreten.



Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Da der Fonds lediglich in Deutschland investiert ist, besteht kein Währungsrisiko. Auf Grund der prognostizierten Zinsentwicklung besteht ein mittleres Zinsänderungsrisiko, da die aktuell steigenden Zinsen zu zukünftig deutlich erhöhten Fremdkapitalkosten für den Fonds (insbesondere bei den Forward-Transaktionen) 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 quartalsweisen Outsourcing-Controllings überwacht und bewertet.

Besonders hervorzuheben ist bei den operationellen Risiken das sogenannte Reputationsrisiko – die Gefahr der Rufschädigung gegenüber Kunden, Vertriebspartner, 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.

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 können. 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-Fragebogen der Umgang mit ESG-Themen bei den wesentlichen Auslagerungspartnern überprüft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.





VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2022

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien	53.840.600,00	79,4
1. Geschäftsgrundstücke	53.840.600,00	79,4
II. Liquiditätsanlagen	24.556.564,49	36,2
1. Bankguthaben	24.556.564,49	36,2
III. Sonstige Vermögensgegenstände	5.065.962,66	7,5
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	378.579,32	0,6
2. Zinsansprüche	9.612,65	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.294.534,49	4,9
4. Andere	1.383.236,20	2,0
Summe der Vermögensgegenstände	83.463.127,15	123,1
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	14.918.135,06	22,0
1. Krediten	14.000.000,00	20,7
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	318.580,03	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftungen	524.596,15	0,8
4. anderen Gründen	74.958,88	0,1
II. Rückstellungen	757.735,04	1,1
Summe der Schulden	15.675.870,10	23,1
C. Fondsvermögen	67.787.257,05	100,0



Anteilsklasse	P	Gothaer	E
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR
I. Immobilien	184.545,97	15.512.322,76	38.143.731,27
1. Geschäftsgrundstücke	184.545,97	15.512.322,76	38.143.731,27
II. Liquiditätsanlagen	84.170,96	7.075.132,04	17.397.261,49
1. Bankguthaben	84.170,96	7.075.132,04	17.397.261,49
III. Sonstige Vermögensgegenstände	17.364,27	1.459.583,44	3.589.014,96
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	1.297,63	109.074,65	268.207,04
2. Zinsansprüche	32,95	2.769,56	6.810,15
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	11.292,46	949.207,15	2.334.034,88
3. Andere	4.741,23	398.532,08	979.962,89
Summe der Vermögensgegenstände	286.081,20	24.047.038,24	59.130.007,72
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus	51.133,93	4.298.149,09	10.568.852,03
1. Krediten	47.986,90	4.033.619,95	9.918.393,15
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	1.091,98	91.787,91	225.700,14
3. Grundstücksbewirtschaftungen	1.798,12	151.144,39	371.653,63
4. anderen Gründen	256,93	21.596,84	53.105,11
II. Rückstellungen	2.597,24	218.315,37	536.822,43
Summe der Schulden	53.731,17	4.516.464,46	11.105.674,46
C. Fondsvermögen	232.350,03	19.530.573,78	48.024.333,26

Anteilsklasse	P	Gothaer	S	I	E
Anteilswert in EUR per 31.12.2022	105,85	105,50	N/A	N/A	106,72
Umlaufende Anteile	2.195	185.117	N/A	N/A	450.000

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Der Fonds besteht aus fünf Anteilsklassen. Hiervon weisen drei Anteilsklassen Mittelbewegungen aus. Es handelt sich um die Anteilsklassen P, Gothaer und E. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf diese, im Geschäftsjahr aktiven Anteilsklassen. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilsklasse.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilsklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

Nettomittelzufluss

Das Sondervermögen verzeichnete im Berichtszeitraum einen Nettomittelzufluss von EUR 10,4 Mio., hiervon entfallen auf die Anteilsklasse P 64,9 TEUR, auf die Anteilsklasse Gothaer EUR 10,4 Mio.

Zum Stichtag 31.12.2022 errechnet sich ein Anteilwert (Rücknahmepreis) von 105,85 EUR in der Anteilsklasse P, von 105,50 EUR in der Anteilsklasse Gothaer und 106,72 EUR in der Anteilsklasse E.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erhöhte sich das Fondsvermögen um EUR 12,0 Mio. auf EUR 67,8 Mio.

Liquidität

Im Juni 2021 wurde das Bürogebäude HGHI-Tower in Berlin erworben. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen wird mit EUR 53,8 Mio. ausgewiesen. Die Liquiditätsanlagen werden mit EUR 24,6 Mio. ausgewiesen und werden in Form von Bankguthaben über EUR 24,3 Mio. und Kautionen mit 274,9 TEUR gehalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 906,4 TEUR auf EUR 5,1 Mio., davon entfielen 378,6 TEUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Miet- und Betriebskostenforderungen sowie Anschaffungsnebenkosten aus dem Ankauf in Höhe von EUR 3,3 Mio. und Zahlungen für anstehende Immobilienkäufe in Höhe von EUR 1,4 Mio. zusammensetzen.

Verbindlichkeiten/Fremdfinanzierung

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 14,9 Mio. und setzen sich insbesondere aus einer Kreditaufnahme für das gekaufte Objekt HGHI-Tower in Höhe von EUR 14,0 Mio. und Einbehalte aus dem Ankauf des Objektes in Berlin nach Gegenrechnung einer Mietgarantie in Höhe 318,6 TEUR zusammen. Weiterhin werden unter der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 249,7 TEUR und Kautionsverbindlichkeiten über 274,9 TEUR ausgewiesen. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 75,0 TEUR beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 39,0 TEUR und abgegrenztem Zinsaufwand aus dem aufgenommenen Darlehen über 28,0 TEUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen in Höhe von 757,7 TEUR. Größter Einzelposten bei den Rückstellungen ist die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung mit 303,0 TEUR, gefolgt von sonstigen Rückstellungen über 106,1 TEUR, die Kosten für Abschlussprüfung, Steuerberatungskosten und Druck- und Veröffentlichungskosten beinhalten. Aus dem Property Management resultieren Rückstellungen über 55,6 TEUR und für Steuerzwecke wurden 98,5 TEUR zurückgestellt.



VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

A. Vermögensübersicht		
I. Direkt gehaltene Immobilien Deutschland		
Nr.1	Objektname	HGHI-Tower
	Lage des Grundstückes	Bachstraße 12, 10555 Berlin
	Objektbeschreibung	8 Etagen, Bürokomplex
	Art des Grundstückes	G
	Art der Nutzung ³⁷	B (Büro); hauptsächlich gewerbliche Nutzung
	Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ³⁸	–
	Erwerbsdatum ³⁹	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	26,0%
	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0%
	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	4,3
	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	1.908
	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	391
	6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	3,29
	7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	8,0
	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	1.908/1.908
	Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	68/68
	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁴⁰ (Gutachten 1/2)	54.500/53.181
	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ⁴¹	53.840
	Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	53,8/79,4
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	

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

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

38 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

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

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

41 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 31. DEZEMBER 2022

I. Ankäufe		
Direkt gehaltene Immobilien	Kaufpreis in TEUR	Übergang Nutzen und Lasten (geplant oder erfolgt)
Deutschland		
Gewerbepark – Frankfurt-Hofheim, Casteller Straße 104, 65719 Hofheim am Taunus	12.300	Februar 2023 (nach Berichtszeitraum erfolgt)

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2022

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen	24.556.564,49	36,2
1. Bankguthaben	24.556.564,49	36,2

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 31. DEZEMBER 2022

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände	5.065.962,66	7,5
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	378.579,32	0,6
2. Zinsansprüche	9.612,65	0,0
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.294.534,49	4,9
3. Andere	1.383.236,20	2,0
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	14.918.135,06	22,0
1. Krediten	14.000.000,00	20,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	318.580,03	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftungen	524.596,15	0,8
4. anderen Gründen	74.958,88	0,1
II. Rückstellungen	757.735,04	1,1



ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

Gesamtfondsvermögen			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		(33.241,67)	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	(33.241,67)		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		1.989.929,89	
1. Erträge aus Immobilien	1.989.929,89		
Summe der Erträge			1.956.688,22
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(191.725,06)	
a) davon Betriebskosten	(56.788,68)		
b) davon Instandhaltungskosten	(1.050,83)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(39.759,84)		
d) davon sonstige Kosten	(94.125,71)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(111.986,40)	
3. Steuern		(49.566,64)	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(617.650,47)	
a) Verwaltungsvergütung	(294.584,77)		
b) Verwahrstellenvergütung	(37.307,85)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(72.450,41)		
d) Sonstige Aufwendungen	(213.307,44)		
davon Sachverständigenkosten	(60.932,75)		
Summe der Aufwendungen			(970.928,57)
III. Ordentlicher Nettoertrag			985.759,65
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			48.025,12
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.033.784,77
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	1.021.220,99		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.021.220,99
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			2.055.005,76



Anteilsklasse P			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		(106,01)	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	(106,01)		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		6.679,72	
1. Erträge aus Immobilien	6.679,72		
Summe der Erträge			6.573,71
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(620,65)	
a) davon Betriebskosten	(189,64)		
b) davon Instandhaltungskosten	(3,64)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(133,28)		
d) davon sonstige Kosten	(294,08)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(375,45)	
3. Steuern		(170,27)	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(3.127,14)	
a) Verwaltungsvergütung	(2.124,41)		
b) Verwahrstellenvergütung	(127,46)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(242,85)		
d) Sonstige Aufwendungen	(632,41)		
davon Sachverständigenkosten	(204,44)		
Summe der Aufwendungen			(4.293,51)
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.280,20
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			216,87
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			2.497,07
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	3.310,95		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			3.310,95
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			5.808,02



Anteilsklasse Gothaer			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		(4.563,57)	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	(4.563,57)		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		465.522,63	
1. Erträge aus Immobilien	465.522,63		
Summe der Erträge			460.959,07
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(46.164,71)	
a) davon Betriebskosten	(13.600,61)		
b) davon Instandhaltungskosten	(265,15)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(9.322,14)		
d) davon sonstige Kosten	(22.976,82)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(25.964,30)	
3. Steuern		(10.667,58)	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(219.016,86)	
a) Verwaltungsvergütung	(149.987,44)		
b) Verwahrstellenvergütung	(8.873,84)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(16.690,87)		
d) Sonstige Aufwendungen	(43.464,71)		
davon Sachverständigenkosten	(14.038,39)		
Summe der Aufwendungen			(301.813,46)
III. Ordentlicher Nettoertrag			159.145,61
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			47.808,25
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			206.953,86
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	230.877,54		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			230.877,54
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			437.831,39



Anteilsklasse E			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		(28.572,09)	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	(28.572,09)		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		1.517.727,53	
1. Erträge aus Immobilien	1.517.727,53		
Summe der Erträge			1.489.155,43
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(144.939,70)	
a) davon Betriebskosten	(42.998,42)		
b) davon Instandhaltungskosten	(782,04)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(30.304,43)		
d) davon sonstige Kosten	(70.854,81)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(85.646,65)	
3. Steuern		(38.728,79)	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(395.506,47)	
a) Verwaltungsvergütung	(142.472,92)		
b) Verwahrstellenvergütung	(28.306,54)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(55.516,69)		
d) Sonstige Aufwendungen	(169.210,32)		
davon Sachverständigenkosten	(46.689,93)		
Summe der Aufwendungen			(664.821,60)
III. Ordentlicher Nettoertrag			824.333,83
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			0,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			824.333,83
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	787.032,51		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			787.032,51
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			1.611.366,34

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Für den Fonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestehen fünf Anteilsklassen, von denen 3 Anteilsklassen im Berichtszeitraum aktiv waren. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf diese Anteilsklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer und E.

Den Anteilsklassen werden übergreifende, allen aktiven Anteilsklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet, der sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilsklasse zum Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnende Geschäftsvorfälle wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilsklasse zugerechnet.

Die Ertrags- und Aufwandsrechnung enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der einzelnen Positionen auf die jeweilige Anteilsklasse. Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die nachfolgenden Erläuterungen ausschließlich auf die gesamten, den drei aktiven Anteilsklassen anteilig zustehenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen werden im ersten Geschäftsjahr mit einem Verlust von 33,2 TEUR ausgewiesen, die aus abgerechneten Negativzinsen auf die Bankbestände resultieren.

Die Erträge aus Immobilien belaufen sich auf EUR 2,0 Mio. und beinhalten Mieterträge und Betriebskostenvorauszahlungen aus der Vermietung gewerblicher Flächen des angekauften Objektes in Berlin.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 191,7 TEUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 56,8 TEUR. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,1 TEUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit getätigt. Für die Verwaltung der Immobilie wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 39,8 TEUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 94,1 TEUR sind insbesondere Aufwendungen in Höhe von 84,1 TEUR für Vermietungskosten und 9,2 TEUR Prüfungs- und Beratungskosten enthalten. 0,8 TEUR entfallen auf Bankgebühren.

Die Zinsaufwendungen für das aufgenommene Darlehen betragen 112,0 TEUR.

Die Steuerposition in Höhe von 49,6 TEUR entfällt auf die berechneten Ertragssteuern, seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich insgesamt auf 617,7 TEUR, hiervon entfällt mit 331,9 TEUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Steigerung des Fondsvermögens im Geschäftsjahr ergeben.

Die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle liegen weiterhin im Rahmen der in § 11 Absatz 2 a) und b) sowie Absatz 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die



Anteilsklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilsklasse P 2,1 TEUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilsklasse Gothaer 150,0 TEUR und klassenspezifisch auf die Anteilsklasse E 142,5 TEUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten der externen Bewerter, die den drei aktiven Anteilsklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zu geschlüsselt werden.

Als Ergebnis der sich in der Ertrags- und Aufwandsrechnung widerspiegelnden Geschäftstätigkeit im Betrachtungszeitraum wurde ein ordentlicher Nettoertrag auf Fondsebene in Höhe von 985,8 TEUR erwirtschaftet.

Bei Eintritt und Ausscheiden von Anteilsinhabern muss ein Ausgleich für die angefallenen ihm zuzurechnenden anteiligen Fondserträge erfolgen, um die Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil zu erhalten und nicht durch Anteilsbewegungen zu verwässern, dem sogenannten Ertragsausgleich.

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich werden anteilsklassenspezifisch ermittelt, abhängig von den Mittelbewegungen in der jeweiligen Anteilsklasse, der zum jeweiligen Kaufzeitpunkt ermittelte Anteil der neu hinzukommenden Anteile multipliziert mit der bis dahin aufgelaufenen Ertrags- und Aufwandsrechnung und durch die Anzahl der umlaufenden Anteile des Vortages dividiert.

Der Ertragsausgleich ist Teil der Ergebnisermittlung und wird pro Anteilsklasse gesondert ermittelt. Im Geschäfts-

jahr errechnet sich ein Ertragsausgleich von 48,0 TEUR, der durch die Mittelzuflüsse in den Anteilsklassen P und Gothaer entstanden ist.

Ordentlicher Nettoertrag und Ertrags-Aufwandsausgleich bilden in Summe das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres, das auf Fondsebene mit EUR 1,0 Mio. ausgewiesen wird.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1,0 Mio. ergibt sich aus nicht ausschüttbaren Bewertungsergebnissen, hier werden die im Geschäftsjahr positiven Bewertungen des Immobilienvermögens von insgesamt EUR 1,0 Mio. gezeigt. Als negative Bewertungseffekte werden latente Steuern in Höhe von 28,8 TEUR ausgewiesen.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres wird als Summe aus realisiertem und unrealisiertem Ergebnis ermittelt und beläuft sich auf Fondsebene auf EUR 2,1 Mio. und wird wie alle Ergebnisanteile anteilsklassenbezogen ermittelt, entweder durch Anwendung des jeweiligen Aufteilungsverhältnisses oder durch direkte Zurechnung der jeweiligen Anteilsklasse.



VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Anteilsklasse P Anteile: 2.195		Anteilsklasse Gothaer Anteile: 185.117		Anteilsklasse E Anteile: 450.000	
	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	3.853,29	1,76	268.768,45	1,45	1.207.540,98	2,68
1. Vortrag aus dem Vorjahr	972,52	0,44	28.656,16	0,15	383.207,15	0,85
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.497,07	1,14	206.953,86	1,12	824.333,83	1,83
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	383,70	0,17	33.158,43	0,18	0,00	0,00
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	–	–	–	–	–	–
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	75,05	0,03	6.308,29	0,03	15.511,66	0,03
1. Einbehalt gem. § 252 KAGB	75,05	0,03	6.308,29	0,03	15.511,66	0,03
2. Der Wiederanlage zugeführt	–	–	–	–	–	–
3. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung⁴²	3.778,24	1,72	262.460,16	1,42	1.192.029,32	2,65

⁴² Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31.12.2022.



ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Im Geschäftsjahr des Fonds ergab sich ein realisiertes Ergebnis von insgesamt EUR 1,0 Mio., das sich auf die einzelnen drei aktiven Anteilsklassen aufteilt. In der Anteilsklasse P sind 2,5 TEUR, in der Anteilsklasse Gothaer sind 207,0 TEUR und in der Anteilsklasse E sind 824,3 TEUR als realisiertes Ergebnis erwirtschaftet worden. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Der Ertragsausgleich wird sowohl auf den Ertrag des laufenden Jahres als auch auf den ausschüttbaren Gewinnvortrag berechnet. Während der Ertragsausgleich des Ertrages des laufenden Jahres Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung ist, wird der Ertragsausgleich des ausschüttbaren Gewinnvortrages ausschließlich in der Verwendungsrechnung berücksichtigt. Der Gewinnvortrag aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr beträgt insgesamt

412,8 TEUR und verteilt sich auf die Anteilsklasse P mit 1,0 TEUR, auf die Anteilsklasse Gothaer mit 28,7 TEUR und die Anteilsklasse E mit 383,2 TEUR.

Es stehen in der Anteilsklasse P 3,9 TEUR, in der Anteilsklasse Gothaer 268,8 TEUR und in der Anteilsklasse E EUR 1,2 Mio. für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüttungssumme werden pro Anteilsklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, das gesamte verbleibende ausschüttbare Ergebnis an die Anleger auszuschütten. Es werden keine Gewinne vorgetragen. Die Ausschüttung beträgt in der Anteilsklasse P 1,72 EUR je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer 1,42 EUR je Anteil und in der Anteilsklasse E 2,65 EUR je Anteil. Ausschüttungstermin ist der 01. Juni 2023.

ENTWICKLUNGSRECHNUNG IM ZEITRAUM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Gesamtfondsvermögen		Anteilsklasse P	
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres (01.01.2022)		–		–
1. Ausschüttung für das Vorjahr/ Steuerabschlag für das Vorjahr ⁴³		–		–
2. Zwischenausschüttung ⁴⁴		–		–
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ⁴⁵		10.430.309,11		64.945,08
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	10.430.309,11		64.945,08	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	–		–	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁴⁶		(48.025,12)		(216,87)
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁷		(391.057,90)		(1.310,52)
– bei Immobilien		(391.057,90)		(1.310,52)
6. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁸		2.055.005,75		5.808,02
– davon nicht realisierte Gewinne		1.021.220,99		3.310,95
– davon nicht realisierte Verluste		–		–
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.12.2022)		67.787.257,04		232.350,04

43 Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021, die in diesem Geschäftsjahr das Vermögen gemindert hat. Hier nichtzutreffend, da es sich bei dem Geschäftsjahr 2021 um ein Rumpfgeschäftsjahr handelt und keine Ausschüttung erfolgte.

44 Es gab keine Zwischenausschüttungen.

45 Die Mittelzuflüsse aus Anteilausgaben und Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

46 Der sog. Ertragsausgleich hat das Ziel, dass durch neu hinzukommende Anteile die Ausschüttungsfähigkeit, an die bisher im Fonds befindlichen Anteile nicht geschmälert werden soll. Die Ausschüttungsmöglichkeiten je Anteil sollen durch Anteilsbewegungen nicht verändert werden, denn die neuen Anteile erwerben nicht nur anteilig Vermögenswerte, sondern kaufen sich auch in die bereits aufgelaufene Ertrags- und Aufwandsrechnung und in den Gewinnvortrag aus Vorjahr(en) mit ein, die im Anteilspreis mit enthalten sind. Ohne Ertragsausgleich würden die neuen Anteile uneingeschränkt an der nächsten Ausschüttung teilnehmen. Die bisherigen Anteile würden dann bei Erhöhung des Anteilsumlaufes eine Minderung der Ausschüttung in Kauf nehmen müssen, da sich die ausschüttbare Masse auf mehr Anteile verteilt. Dieser Verwässerungseffekt wird durch den Ertragsausgleich verhindert. Dies gilt ebenso bei Anteilrückgaben, da die abgehenden Anteile den auf sie entfallenden Ertrags- und Aufwandsanteil mitnehmen.

47 Die Anschaffungsnebenkosten beim Kauf einer Immobilie sind über maximal 10 Jahre linear abzuschreiben.

48 Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.



	Anteilsklasse Gothaer		Anteilsklasse E	
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres (01.01.2022)		–		–
1. Ausschüttung für das Vorjahr/ Steuerabschlag für das Vorjahr ⁴³		–		–
2. Zwischenausschüttung ⁴⁴		–		–
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ⁴⁵		10.365.364,03		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	10.365.364,03		0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	–		–	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁴⁶		(47.808,25)		0,00
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁷		(90.697,85)		(299.049,54)
– bei Immobilien		(90.697,85)		(299.049,54)
6. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁸		437.831,39		1.611.366,34
– davon nicht realisierte Gewinne		230.877,54		787.032,51
– davon nicht realisierte Verluste		–		–
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.12.2022)		19.530.573,78		48.024.333,26

ERLÄUTERUNGEN ZUR ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Die Entwicklungsrechnung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während des Berichtszeitraums zu dem neuen, in der Vermögensübersicht des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und dem Ende des Geschäftsjahres.

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 31.12.2022	Umlaufende Anteile
P	105,85	2.195
Gothaer	105,50	185.117
S	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
I	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
E	106,72	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 drei 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 drei 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 zwei 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 zehn 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 drei Monate nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.



Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Für die Bewertung der Immobiliengesellschaften werden monatliche Vermögensaufstellungen zugrunde gelegt. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobiliengesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei 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 drei 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 zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung bzw. die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen 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. nicht-notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und gegebenenfalls 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.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Sie beinhaltet nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten inkl. Transaktionsnebenkosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Grunderwerbssteuern. Näheres zu den Kosten und Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Angabe einer Gesamtkostenquote“.

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,48 % in der Anteilsklasse P, 1,47 % in der Anteilsklasse Gothaer und 0,83 % in der Anteilsklasse E.



Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Rumpfgeschäftsjahr berechnet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus den von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden dem Sondervermögen keine Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung von Vermögensgegenständen) belastet. Bei den Transaktionskosten handelt es sich um die Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

Nähere Informationen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen sind in den „Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung“ enthalten.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen		2,65
davon fixe Vergütung		2,17
davon variable Vergütung		0,88
Anzahl der Mitarbeiter der KVG	25	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risikoträger		0,94
davon an Führungskräfte ⁴⁹		0,49
davon an andere Risikoträger		0,45
Anzahl Führungskräfte	3	

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Schroder Real Estate KVG mbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Zudem ist die Vergütungsstrategie und -politik eingebettet in die Vergütungsstrategie und -politik der Schroders-Gruppe sowie der Schroders AIFM Remuneration Policy.

Die Festlegung der Vergütungsstrategie und -politik obliegt den Geschäftsführern der KVG nach Maßgabe der innerhalb der Schroders-Gruppe geltenden Grundsätze. Jährlich wird die Vergütungsstrategie und -politik durch die Geschäftsleitung überprüft und durch den Vergütungsausschuss der Schroders-Gruppe überwacht und kontrolliert.

Die Gesellschaft ist an keine Tarifsysteme gebunden, sondern setzt die Vergütung bei Einstellung mit den Mitarbeitern und im Rahmen einer jährlichen Gehaltsprüfung fest. Die Vergütung setzt sich bei allen Mitarbeitern (einschließlich der Geschäftsführer) aus einem Festgehalt, einer jährlichen Bonuszahlung und diversen Sozialleistungen und sonstigen freiwilligen Arbeitgeberleistungen zusammen.

Bonussystem

Die Gesellschaft möchte durch eine variable Vergütungskomponente die Leistung und den Einsatz von Mitarbeitern individuell anerkennen. Aus diesem Grund überprüft die Gesellschaft für in Frage kommende Mitarbeiter jährlich die Zahlung eines freiwilligen, in ihrem Ermessen liegenden Bonus. Die Gesellschaft bietet grundsätzlich keine garantierten Boni an.

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

⁴⁹ Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.



Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Das Verkaufsprospekt enthält Angaben zum Liquiditätsmanagement. Im Berichtszeitraum haben sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

Mit einer Anlage in das Sondervermögen sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Sondervermögen nicht überschritten.

Weitere Angaben zum Risikoprofil können dem Abschnitt „Risikobericht/-profil“ entnommen werden, sowie der Beschreibung der allgemeinen Risiken im Verkaufsprospekt.

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Es gab keine Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Leverage nach Brutto-Methode: 86,9%
(Höchstmaß 250%)

Leverage nach Commitment-Methode: 123,1%
(Höchstmaß 200%)

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0,0%.

Nach Branchenansicht ist für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegten AIF aktuell 0,0% auszuweisen. Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.



ANHANG 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 DE AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN UNION 17. FEBRUAR 2023 L 50/17

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass 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: Schroders Immobilienwerte Deutschland		Unternehmenskennung: Unternehmen: 529900T56CYNGHJX8T33 Produkt: 529900XFG4J99PEIKS09	
Ökologische und/oder soziale Merkmale			
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?			
●● <input type="checkbox"/> Ja		●● <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _____ %		<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es _____ % an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input checked="" type="checkbox"/> 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?

Ökologisches Merkmal:

Das ökologische Merkmal, welches das vorliegende Finanzprodukt im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, ist die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz durch Steigerung der Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie durch die Investition in energieeffiziente Gebäude.

Soziales Merkmal:

Das von dem Finanzprodukt beworbene soziale Merkmal wird durch die Leistung eines Beitrags zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderter und somit bezahlbaren Wohnraums berücksichtigt. Das von dem Finanzprodukt beworbene soziale Merkmal kann alternativ auch durch die Leistung eines Beitrags zur sozialen Integration durch Bildung und Pflege durch die Zurverfügungstellung von Flächen zum Betrieb von Bildungs- und Pflegeeinrichtungen berücksichtigt werden.

Das Portfolio setzt sich zum Stichtag 31.12.2022 aus (i) einer Bestandsimmobilie und (ii) drei kaufvertraglich gesicherten Immobilien (davon zwei Projektentwicklungen) zusammen. Die im Portfolio befindliche Immobilie erfüllt sowohl die Anforderungen an die Energieeffizienz als auch an die Zertifizierung und somit wurde das ökologische Merkmal „Investition in energieeffiziente Gebäude“ zu 100 % erfüllt. Auch die beiden Projektentwicklungen sowie das kaufvertraglich gesicherte Neubauobjekt werden die beworbenen ökologischen und /oder sozialen Merkmale des Fonds erfüllen.

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

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die zum 31.12.2022 im Portfolio befindliche Immobilie verfügt über einen geringeren Energieverbrauch/-bedarf als der Vergleichswert der Gebäudekategorie im Energieausweis und erfüllt somit die gesetzten Anforderungen an energieeffiziente Gebäude. Darüber hinaus hat die Immobilie eine 4 Sterne (BREEAM In-Use) Zertifizierung erhalten, die den gesetzten Anforderungen des Fonds an Zertifizierungen entspricht.

Es fand keine Vermietung an Bildungsträger, Pflegeeinrichtungen oder in Form von geförderter Wohnraum statt.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Derzeit noch nicht anwendbar.

● Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesem Ziel bei?

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.



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

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

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.

■ **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.

■ **Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.



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

Nicht anwendbar. Zum Berichtsstichtag 31.12.2022 berücksichtigt das Finanzprodukt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Mit Wirkung zum 01.01.2023 erfolgt eine Berücksichtigung.



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.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
HGHI-Tower	Immobilien	64,5	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

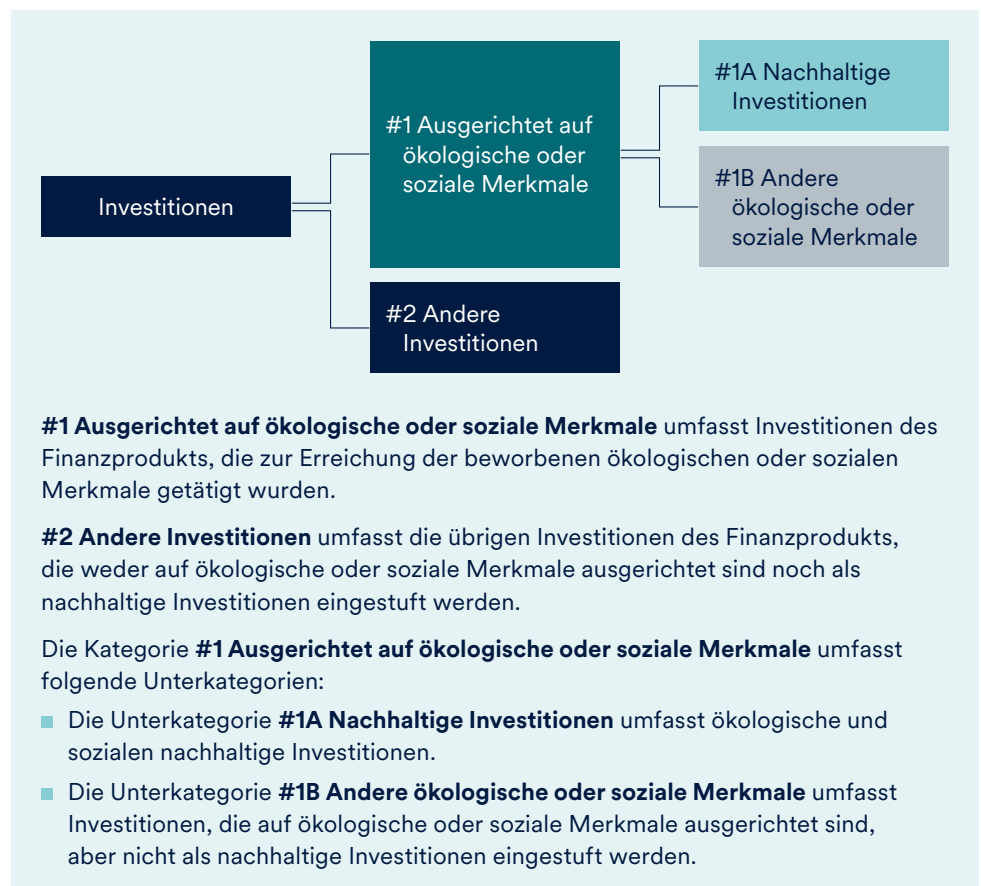
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

Bei 64,5% des in Vermögenswerte investierten Kapitals des Fonds handelte es sich um Immobilien mit einem ökologischen oder sozialen Merkmal („#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“) – basierend auf den Verkehrswerten der Immobilien wurden 100% in Immobilien mit ökologischen oder sozialen Merkmalen investiert. Hiervon entfallen 0% auf nachhaltige Investitionen (#1A Nachhaltige Investitionen) und 100% auf Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden (#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale).

Folglich beträgt der prozentuale Anteil an Investitionen in Vermögenswerte die keine ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllen oder als nachhaltig eingestuft werden können („#2 Andere Investitionen“) 35,5%.



● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Zum Stichtag 31.12.2022 setzte sich das Portfolio aus einer Büroimmobilie in Berlin zusammen.



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

Mit diesem Finanzprodukt wurden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomeikonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert⁵⁰?

- Ja
- In fossiles Gas
- In Kernenergie
- Nein

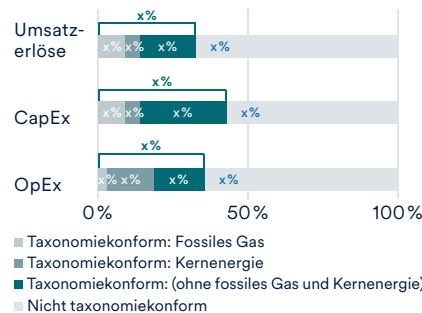
Taxonomeikonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der: **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen.

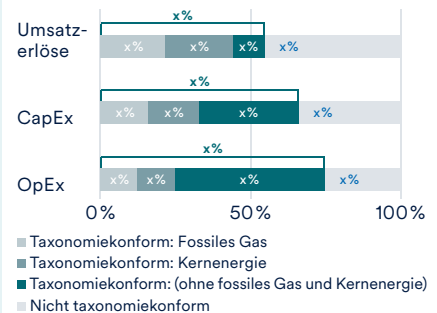
Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomeikonformen 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.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



*für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

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

Der Anteil der Investitionen, die in die Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, beträgt 0%.

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

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.

⁵⁰ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomeikonform, 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-taxonomeikonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen tätigt.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Nicht anwendbar, da der Fonds keine sozial nachhaltigen Investitionen tätigt.



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

Der Fonds kann in Liquiditätsanlagen, Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, welche nicht die ökologischen und sozialen Merkmale, wie oben beschrieben, erfüllen.

Zum 31.12.2022 investierte der Fonds 29,4% des Vermögens in Liquiditätsanlagen (lediglich Bankguthaben) und 6,1% des Vermögens in sonstige Vermögensgegenstände (Miet- und Betriebskostenforderungen, Anschaffungsnebenkosten und Zahlungen für anstehende Immobilienankäufe), die für Zwecke von Ausschüttungen oder Rücknahmen oder zur Bedienung des täglichen Geschäftsbedarfs des Fonds gehalten werden. Im Rahmen der Liquiditätsanlage hat die Gesellschaft darauf geachtet, dass die Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenstände angelegt werden, die die Grundsätze des UN Global Compact anerkannt haben oder von denen keine schweren Verstöße dagegen öffentlich bekannt geworden sind.



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

Vom Ankauf über aktives Assetmanagement bis hin zu Veräußerungen werden Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Objektebene ergriffen. Die Betrachtung und Verbesserung der ökologischen und sozialen Merkmale ist integraler Bestandteil des aktiven Asset Managements und in einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess eingebettet.

Im Berichtszeitraum hat das Bestandsobjekt eine BREEAM IN-Use „sehr gut“ – Zertifizierung erhalten. Diese steht im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, Objekte mit einem sehr guten Zertifizierungsgrad auszustatten oder zu erwerben.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ wurde kein Referenzwert bestimmt.

- **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**

Nicht anwendbar, da kein Referenzwert für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestimmt wurde.

- **Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwertes auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**

Nicht anwendbar, da kein Referenzwert für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestimmt wurde.

- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**

Nicht anwendbar, da kein Referenzwert für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestimmt wurde.

- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?**

Nicht anwendbar, da kein Referenzwert für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestimmt wurde.

Frankfurt am Main, März 2023

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

Georg Gmeineder

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Schroder Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022, 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 Schroder 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 für den Bericht „Jahresbericht zum 31. Dezember 2022“ zusätzlich vorgesehenen Bestand-

teile „Kennzahlen im Überblick“, sowie „Hinweise für den Anleger“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht erstrecken 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens 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 Schroder Real Estate Kapital-



verwaltungsgesellschaft 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Schroder 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 Schroder 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 Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 22. März 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Petrik
Wirtschaftsprüfer

STEUERLICHE HINWEISE FÜR ANTEILINHABER

Hinweis:

Die folgenden Ausführungen geben lediglich einen Überblick über die steuerlichen Implikationen eines Investments in den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“. Sie sind nicht als umfassende steuerliche Beratung für die individuelle steuerliche Situation des jeweiligen Anlegers zu verstehen. Es wird empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit geltenden Rechtslage aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung in Zukunft ändert.

Besteuerung auf Fondsebene

Auf den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ finden die Besteuerungsregeln für Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 2 InvStG in der ab 1. Januar 2018 geltenden Fassung Anwendung. Der Fonds ist unbeschränkt steuerpflichtig, jedoch grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Folgende inländische Einkünfte sind nach § 6 Abs. 2 bis 5 InvStG von der Steuerbefreiung ausgenommen und damit körperschaftsteuerpflichtig:

1. inländische Beteiligungseinnahmen (insbesondere von inländischen Kapitalgesellschaften ausgeschüttete Dividenden);
2. inländische Immobilienerträge, d. h. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Gewinne aus der Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt); und
3. sonstige beschränkt steuerpflichtige inländische Einkünfte nach § 49 Abs. 1 EStG mit Ausnahme der Einkünfte nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e) EStG.

Soweit die steuerpflichtigen inländischen Einkünfte dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen, beträgt der Steuersatz 15,0% (inklusive Solidaritätszuschlag) und die Körperschaftsteuerpflicht ist mit dem Steuerabzug abgegolten. Der reduzierte Kapitalertragsteuersatz von 15,0% setzt die Vorlage einer sog. Statusbescheinigung beim Entrichtungspflichtigen voraus. Soweit die steuerpflichtigen

inländischen Einkünfte nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, erfolgt die Besteuerung im Rahmen einer Körperschaftsteueranmeldung des Fonds, für die der Fonds eine Körperschaftsteuererklärung abgeben muss. Der Steuersatz beträgt in diesem Fall 15,825% (inklusive Solidaritätszuschlag).

Gewerbsteuer

Der Fonds ist nach § 15 Abs. 1 InvStG grundsätzlich gewerbsteuerpflichtig. Er ist nach § 15 Abs. 2 InvStG aber von der Gewerbsteuer befreit, wenn

- sein objektiver Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt ist und
- er seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet.

Diese Voraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5% der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen.

Besteuerung auf Anlegerebene

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerinländer“)

Steuerpflichtige Einkünfte

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger des Fonds, d. h. im Wesentlichen solche, die im Inland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung haben („Steuerinländer“), sind nach § 16 InvStG grundsätzlich mit folgenden Erträgen aus dem Fonds steuerpflichtig (sog. Investmenterträge):

1. Ausschüttungen des Fonds, einschließlich Kapitalrückzahlungen (Ausnahmen gelten für Kapitalrückzahlungen nach § 17 InvStG während der Abwicklung des Fonds),
2. der sog. Vorabpauschale und
3. Gewinnen aus der Veräußerung von Fondsanteilen.

Die Vorabpauschale nach § 18 InvStG ist eine steuerlich anzusetzende Marktzinsrendite, die dem Anleger jährlich fiktiv am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres für das vorangegangene Kalenderjahr zufließt. Die Vorabpauschale berechnet sich durch Multiplikation des Rücknahmepreises der Fondsanteile zu Beginn des voran-



gegangenen Kalenderjahres mit 70 % des sog. Basiszinsatzes (der jährlich vom Bundesministerium der Finanzen festgelegt wird). Die Vorabpauschale ist um die innerhalb des vorangegangenen Kalenderjahres erfolgten Ausschüttungen zu mindern. Sie ist der Höhe nach begrenzt auf die Wertsteigerung des Fonds während des vorangegangenen Kalenderjahres, d. h. die Differenz zwischen dem ersten und letzten im vorangegangenen Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der im vorangegangenen Kalenderjahr erfolgten Ausschüttungen. Im Falle eines unterjährigen Erwerbs der Fondsanteile verringert sich die Vorabpauschale anteilig um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die beim Anleger während der Besitzzeit der Fondsanteile bereits besteuerten Vorabpauschalen mindern bei einer späteren Veräußerung der Fondsanteile den Veräußerungsgewinn bzw. erhöhen einen Veräußerungsverlust, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Da bei der sog. Vorabpauschale kein tatsächlicher Zufluss beim Anleger erfolgt, auf den der Steuerabzug vorgenommen werden kann, hat der Anleger dem zum Steuerabzug Verpflichteten (d. h. der inländischen depotführenden Stelle) den Betrag der abzuführenden Steuer nach § 44 Abs. 1b i.V.m. § 44 Abs. 1 Satz 7 bis 11 EStG zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf der zum Steuerabzug Verpflichtete den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihm unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Die inländische depotführende Stelle darf auch einen mit dem Anleger für dieses Konto vereinbarten Kontokorrentkredit in Anspruch nehmen, soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt hat die zu wenig erhobene Kapitalertragsteuer vom Anleger nachzufordern.

Die Vorabpauschale für 2022 ist unter Anwendung des Basiszinses vom 3. Januar 2022 zu ermitteln. Er beträgt –0,05%. Aufgrund des negativen Basiszinses ist keine Vorabpauschale für das Kalenderjahr 2022 anzusetzen. Sollte die Berechnung der Vorabpauschale in der Zukunft aufgrund eines positiven Basiszinsatzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ an dieser Stelle ergänzt.

Darüber hinaus ist grundsätzlich keine Vorabpauschale anzusetzen, wenn die Investmentanteile gehalten werden

- im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge nach dem Betriebsrentengesetz,
- von Versicherungsunternehmen im Rahmen von Versicherungsverträgen nach § 20 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1 und 4 EStG oder
- von Kranken- und Pflegeversicherungsunternehmen zur Sicherung von Alterungsrückstellungen.

Generell keine Investorserträge (d. h. keine Ausschüttungen, keine Vorabpauschale und keine Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) sind anzusetzen, wenn die Fondsanteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträge gehalten werden, die nach den §§ 5 und 5a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Besteuerung beim Anleger

Die Besteuerung der Investorserträge (d. h. der Ausschüttungen, der Vorabpauschale und der Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) auf Anlegerebene hängt von der Qualifikation des jeweiligen Anlegers ab:

- I. **Privatanleger:** Anleger, die die Fondsanteile in ihrem Privatvermögen halten, unterliegen mit den Investorserträgen einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 26,375 % (inklusive Solidaritätszuschlag) zuzüglich ggf. Kirchensteuer. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerpflicht in der Regel abgegolten (sog. Abgeltungsteuer) und die entsprechenden Einkünfte sind nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben. Lediglich dann, wenn die Investorserträge ausnahmsweise keinem oder keinem ausreichenden Steuerabzug unterlegen haben, sind sie gesondert zu erklären. Auf Antrag können die Investorserträge im Rahmen der Steuerveranlagung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert werden, wenn dieser niedriger als der Abgeltungssteuersatz sein sollte (sog. Günstigerprüfung). Für Privatanleger gilt bis zum 31.12.2022 ein steuerfreier Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten). Dieser erhöht sich ab dem 01.01.2023 auf jährlich EUR 1.000. Für zusammenveranlagte Ehegatten beträgt der steuerfreie Sparer-Pauschbetrag bis zum 31.12.2022 insgesamt EUR 1.602

pro Jahr bzw. ab dem 01.01.2023 EUR 2.000 pro Jahr. Im Rahmen des Sparer-Pauschbetrags ist auch kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, sofern dem zum Steuerabzug Verpflichteten ein dem amtlichen Muster entsprechender Freistellungsauftrag vorgelegt wird. Negative Kapitalerträge werden bereits beim Steuerabzug berücksichtigt.

II. Betriebliche Anleger: Anleger, die die Fondsanteile in ihrem Betriebsvermögen halten, unterliegen mit den Investmenterträgen (Betriebseinnahmen) der Einkommensteuer in Höhe des persönlichen progressiven Einkommensteuersatzes (bis zu 47,475% inklusive Solidaritätszuschlag) zuzüglich ggf. der Kirchensteuer und der Gewerbesteuer zum jeweiligen lokalen Gewerbesteuerhebesatz. § 3 Nr. 40 EStG findet auf die Investmenterträge keine Anwendung. Kapitalertragsteuer wird auf die Investmenterträge in der Regel ebenfalls erhoben (26,375% inklusive Solidaritätszuschlag). Die Kapitalertragsteuer ist auf die Einkommensteuerschuld in der Regel anrechenbar bzw. wird erstattet. Eine Ausnahme vom Kapitalertragsteuerabzug gilt im Hinblick auf Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile, wenn der Anleger als Gläubiger der Investmenterträge gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt, dass die Veräußerungsgewinne Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind (§ 43 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 EStG).

III. Körperschaften: Anleger, die unter das Körperschaftsteuergesetz fallen, unterliegen mit den Investmenterträgen der Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825% (inklusive Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer zum jeweiligen lokalen Gewerbesteuerhebesatz. § 8b KStG findet auf die Investmenterträge keine Anwendung. Kapitalertragsteuer wird auf die Investmenterträge in der Regel ebenfalls erhoben (26,375% inklusive Solidaritätszuschlag). Die Kapitalertragsteuer ist auf die Körperschaftsteuerschuld in der Regel anrechenbar bzw. wird erstattet. Eine Ausnahme vom Kapitalertragsteuerabzug gilt bei unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Hinblick auf Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen (§ 43 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 EStG).

Generell ist auf Investmenterträge kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, wenn der Anleger ein inländisches Kreditinstitut oder ein inländisches Finanz-

dienstleistungsinstitut nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchstabe b) EStG oder eine inländische Kapitalverwaltungsgesellschaft ist (§ 43 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Ferner ist kein Kapitalertragsteuerabzug auf Investmenterträge vorzunehmen, wenn der Anleger dem zum Steuerabzug Verpflichteten (in der Regel der inländischen depotführenden Stelle) eine sog. Nichtveranlagungsbescheinigung („NV-Bescheinigung“) – insbesondere nach § 44a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 Satz 3 oder Abs. 5 Satz 4 EStG – vorlegt, die von dem für den Anleger zuständigen Finanzamt grundsätzlich für die Dauer von maximal drei Jahren ausgestellt wird.

Da bei der sog. Vorabpauschale kein tatsächlicher Zufluss beim Anleger erfolgt, auf den der Steuerabzug vorgenommen werden kann, hat der Anleger dem zum Steuerabzug Verpflichteten (d.h. der inländischen depotführenden Stelle) den Betrag der abzuführenden Steuer nach § 44 Abs. 1b i.V.m. § 44 Abs. 1 Satz 7 bis 11 EStG zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf der zum Steuerabzug Verpflichtete den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihm unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Die inländische depotführende Stelle darf auch einen mit dem Anleger für dieses Konto vereinbarten Kontokorrentkredit in Anspruch nehmen, soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt hat die zu wenig erhobene Kapitalertragsteuer vom Anleger nachzufordern.

Eine Anrechnung ausländischer Quellensteuern, die möglicherweise auf die vom Fonds erzielten Einkünfte erhoben werden, ist auf Anlegerebene nicht möglich, da der Fonds und seine Anleger einer intransparenten Besteuerung unterliegen.

Steuerbefreiungen („Teilfreistellungen“)

Der Fonds beabsichtigt, auf Grundlage seiner Anlagebedingungen als Immobilienfonds im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG zu qualifizieren, da er gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert (sog. Immobilienfondsquote).



Bei den Anlegern sind somit nach § 20 Abs. 3 und 5 InvStG sämtliche Investmenterträge aus dem Fonds (d. h. Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) in Höhe von 60 % von der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer und in Höhe von 30 % von der Gewerbesteuer befreit (sog. Immobilien-teilfreistellung). Die 60 %-ige Teilfreistellung für Körperschaftsteuerzwecke ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen.

Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben, Veräußerungskosten und Werbungskosten, die mit den Erträgen aus dem Fonds in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sind entsprechend in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuerzwecke bzw. in Höhe von 30 % für Gewerbesteuerzwecke nicht abziehbar (§ 21 InvStG).

Infolge von Wertschwankungen, Kapitalmaßnahmen oder der Ausgabe oder Rücknahme von Fondsanteilen kann es vorübergehend zu einem Unterschreiten der Immobilienfondsquote kommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird in diesem Fall unverzüglich nach Kenntnisaufnahme von der Grenzverletzung die ihr möglichen und zumutbaren Maßnahmen treffen, um die erforderliche Immobilienfondsquote wiederherzustellen. Die Finanzverwaltung geht grundsätzlich nicht von einem wesentlichen Verstoß gegen die Immobilienfondsquote aus, wenn die Immobilienfondsquote in einem Geschäftsjahr an insgesamt nicht mehr als 20 einzelnen oder zusammenhängenden Geschäftstagen unterschritten wird.

Sollte es dennoch zu einem wesentlichen Verstoß gegen die Immobilienfondsquote kommen oder sollten die Anlagebedingungen derart geändert werden, dass die Voraussetzungen für einen Immobilienfonds nicht mehr erfüllt sind, endet die Eigenschaft des Fonds als Immobilienfonds. In diesem Fall gelten die Fondsanteile gemäß § 22 InvStG fiktiv als veräußert und am Folgetag als angeschafft. Als Veräußerungspreis und Anschaffungskosten der Fondsanteile ist der Rücknahmepreis der Fondsanteile an dem Tag anzusetzen, an dem die Änderung eingetreten ist oder an dem die Voraussetzungen für einen Immobilienfonds weggefallen sind. Aus der fiktiven Veräußerung können steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen, die jedoch erst in dem Zeitpunkt als zugeflossen gelten und zu versteuern sind, in dem die Fondsanteile tatsächlich veräußert werden.

Im Geschäftsjahr endend zum 31.12.2022 waren fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens des Fonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

Damit sollte kein wesentlicher Verstoß gegen die Anlagebedingungen des Fonds vorliegen und die Voraussetzungen für die Teilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG sollten erfüllt sein. Anleger des Fonds sollten deshalb die 60 %-ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 30 %-ige Teilfreistellung für Zwecke der Gewerbesteuer geltend machen können. Der Werbungskosten-/Betriebsausgabenabzug sollte entsprechend lediglich in Höhe von 40 % für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 70 % für Zwecke der Gewerbesteuer zulässig sein. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Beschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerausländer“)

Beschränkt steuerpflichtige Anleger, d. h. im Wesentlichen solche, die im Inland weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. weder ihren Sitz noch ihre Geschäftsleitung haben („Steuerausländer“), sind nur mit bestimmten inländischen Einkünften nach § 49 Abs. 1 EStG steuerpflichtig. Die aus dem Fonds erzielten Investmenterträge (d. h. Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) zählen nicht zu den beschränkt steuerpflichtigen Einkünften und sind damit in Deutschland in der Regel nicht steuerpflichtig. Eine Ausnahme gilt z. B. dann, wenn die Investmenterträge durch den Steuerausländer über eine inländische Betriebsstätte erzielt werden.

Sofern die Investmenterträge nicht beschränkt steuerpflichtig sind, ist auf die Investmenterträge auch keine Kapitalertragsteuer zu erheben. Dies setzt voraus, dass die die Investmenterträge auszahlende Stelle Kenntnis davon hat, dass der Depotinhaber ein Steuerausländer ist. Ist dies nicht der Fall und wird Kapitalertragsteuer erhoben, kann der Steuerausländer sich die zu Unrecht einbehaltene Kapitalertragsteuer erstatten lassen.

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt bei einem Verkauf oder einer Veräußerung der Fondsanteile in der Regel nicht an, da die von dem Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände nach § 245 KAGB im zivilrechtlichen Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen.



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 gestiegenen 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 2022:
EUR 5,0 Mio.

Haftendes Eigenkapital
im Dezember 2022:
EUR 5,6 Mio.

Gesellschafter:

Schroder Holdings (Deutschland) GmbH

(94,9%)

CM Komplementär 06-379 GmbH & Co. KG

(5,1%)

Geschäftsführung:

Michael Abramo
Georg Gmeineder
Nils Heetmeyer

Aufsichtsrat:

Hendrik Hans Christian Gienow
Selbständiger Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

David Thomas-Adderson
Head of Risk Management Real Estate,
Schroder Real Estate Investment Management Ltd., London

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

Anne-Sophie van Oosterom
Global Head of Real Estate, Schroder Real Estate
Investment Management Ltd., London

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 2022:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der
Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR))
am 31. Dezember 2022:
EUR 20.953 Mio.

Abschlussprüfer:

**Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Eschborn**

Externe Bewerter

Immobilien (Ankauf):

JKT Property Valuation GmbH, Berlin
Dipl.-Kfm. Raik Kasch FRICS, CIS

Wertermittlung Schlarb, Essen
Dipl.-Ing. Michael Schlarb MRICS

Immobilien (Folgebewertung):

**Jagel Partner Immobiliensachverständige mbB,
München**

Dipl.-Kfm. Peter Jagel FRICS

**Dr. Leopoldsberger + Partner,
Frankfurt am Main**

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger



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 [schroders.com/en/privacy-policy](https://www.schroders.com/en/privacy-policy) 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 831,3 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 2022



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/realestate

 [@SchrodersDE](https://twitter.com/SchrodersDE)