

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Jahresbericht
31. Dezember 2023

BUILDING
CHANGE

Schroders
capital

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



Immobilienvermögen



im Portfolio
(3 weitere Objekte beurkundet)



Objekten verfügen über ein
Green-Building-Zertifikat



der Immobilien verfügen
über ökologische
und/oder soziale Merkmale



Endenergieverbrauch
bzw. -bedarf



Veränderung
des Endenergieverbrauchs
im Vergleich zum Vorjahr*

	Gesamtfondsvermögen	Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse E
Fondsvermögen (netto)	EUR 61,7 Mio.	TEUR 212,3	EUR 18,7 Mio.	EUR 42,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 61,7 Mio.	TEUR 212,3	EUR 18,7 Mio.	EUR 42,8 Mio.
– direkt gehalten	EUR 61,7 Mio.	TEUR 212,3	EUR 18,7 Mio.	EUR 42,8 Mio.
Anzahl Immobilien	2			
– direkt gehalten	2			
Vermietungsquote	100,0%			
Fremdkapitalquote	22,7%			
Ankäufe (Anzahl) ¹	1			
Davon direkt gehalten	1			
Verkäufe	0			
Nettomittel-Zufluss ²	EUR 1,4 Mio.	TEUR 5,6	EUR 1,4 Mio.	EUR 0 Mio.
BVI-Rendite ³		-9,3%	-9,3%	-8,7%
Anteilwert in EUR		94,45	94,40	95,01
Rücknahmepreis in EUR		94,45	94,40	95,01
Ausgabepreis in EUR		99,17	97,23	95,01
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 tatsächlichen Verbrauchswerten der Liegenschaft HGHI-Tower in Berlin in den Kalenderjahren 2021 und 2022. Verbrauchswerte für die Liegenschaft Frankfurt-Hofheim Gewerbepark liegen aktuell noch nicht vor.

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 23. August 2023) sowie der „Basisinformationsblätter“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.



ANTEILSKLASSEN IM ÜBERBLICK

Hinweise zu den Anteilsklassen

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

An unsere Anleger	7	Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2023	48
Vorwort der Geschäftsführung	7	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	49
Nachhaltigkeit	8	Entwicklungsrechnung im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	50
Tätigkeitsbericht	12	Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	51
Anlageziel und Anlagepolitik	12	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	52
Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr	13	Angaben nach § 37 der Derivateverordnung	52
Aktuelle Marktsituation	14	Anteilwert und Anteilumlauf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV	52
Portfoliostruktur	20	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	52
Immobilienaktivitäten	24	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV	54
Vermietungsinformation zum 31. Dezember 2023	26	Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen	55
Vermietungssituation	27	Angaben zur Mitarbeitervergütung	55
Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	55
Liquiditäts- und Währungsmanagement	30	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	55
Finanzierungsmanagement	30	Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB	56
Risikobericht/-profil	31	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	57
Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre	33	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	66
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2023	34	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	68
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	36	Besteuerung auf Fondsebene	68
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2023	38	Besteuerung auf Anlegerebene	68
Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis	40	Corporate Governance und BVI Wohlverhaltensregeln	72
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Dezember 2023	41	Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	73
Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht zum 31. Dezember 2023	41		
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31. Dezember 2023	41		
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	42		
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	46		





AN UNSERE ANLEGER

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

zum 31. Dezember 2023 ist ein herausforderndes Geschäftsjahr für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ zu Ende gegangen. Es war geprägt durch die weiterhin anhaltende Zurückhaltung am Immobilientransaktionsmarkt, die unsichere politische Lage und das stark veränderte Zinsumfeld.

Auch im „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ waren während des Berichtszeitraumes diese Auswirkungen spürbar. Immobilientransaktionen fanden für den Fonds aufgrund der allgemeinen Marktbedingungen nicht statt. Stattdessen hat sich das Fondsmanagement nach sorgfältigem Abwägen von Kosten und Nutzen dazu entschieden, von den zwei Forward-Deals – Mixed-Use Objekt Kita Eckerkoppel in Hamburg sowie Mixed-Use Objekt UL Poll in Köln – zurückzutreten, um für Sie als Anleger die bestmögliche Lösung zu erzielen.

Am 4. September 2023 wurde eine Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag für das Mixed-Use Objekt Kita Eckerkoppel in Hamburg geschlossen. Somit wurde die Immobilie nicht wie geplant im 2. Halbjahr 2023 in das Fondsportfolio übernommen. Aufgrund der verspäteten Fertigstellung des Objektes wurde an den Fonds eine Entschädigungszahlung i. H. v. 180,0 TEUR geleistet.

Am 21. Dezember 2023 wurde eine weitere Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag für das Mixed-Use Objekt UL Poll in Köln gegen Zahlung einer Pönale (Vertragsstrafe) geschlossen. Somit wird die Immobilie nicht wie zuletzt geplant im 2. Halbjahr 2024 in das Fondsportfolio übernommen. Aufgrund der geänderten Marktbedingungen weicht der aktuelle Wert der Liegenschaft deutlich von dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis ab, sodass aus Sicht des Fondsmanagements das Ergebnis für die Anleger:innen mit dem Rücktritt optimiert wurde und weitere Risiken vom Fonds abgewendet wurden.

Mit einer negativen Wertentwicklung von –9,3% in den Anteilsklassen P und Gothaer sowie –8,7% in der Anteilsklasse E hat der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ das Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen. Grund hierfür sind insbesondere die Anpassungen der Marktwerte der Bestandsobjekte an das veränderte Marktumfeld sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Aufhebung des Kaufvertrages UL Poll in Köln.

Ausblick

Für das Jahr 2024 gehen wir weiterhin davon aus, dass die Transaktionsaktivität am Immobilienmarkt aufgrund der veränderten Marktbedingungen eingeschränkt sein wird. Für die gesamte Immobilienbranche wird 2024 noch einmal ein herausforderndes Jahr werden. Die Objekte stehen weiterhin unter Druck und weitere Abwertungen können nicht ausgeschlossen werden.

Mit seiner hohen Vermietungsquote von 100% ist der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ grundsätzlich sehr gut aufgestellt und hat sich langfristig stabile Erträge gesichert. Nahezu alle Mietverträge verfügen über Mietanpassungsklauseln, die an einen Preisindex gekoppelt sind. Von steigenden Mieterträgen kann daher im Zuge der Inflation ausgegangen werden.

Wir sind davon überzeugt, dass die Investition in Immobilien nach wie vor für ein Konzept steht, das auf langfristige Wertstabilität und Zuverlässigkeit ausgerichtet ist.

Über die Entwicklung des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ im Geschäftsjahr 2023 werden wir Sie im Folgenden informieren. Wir danken für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

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 erwirtschaftet, die mit den Zielen unserer Kunden übereinstimmen.

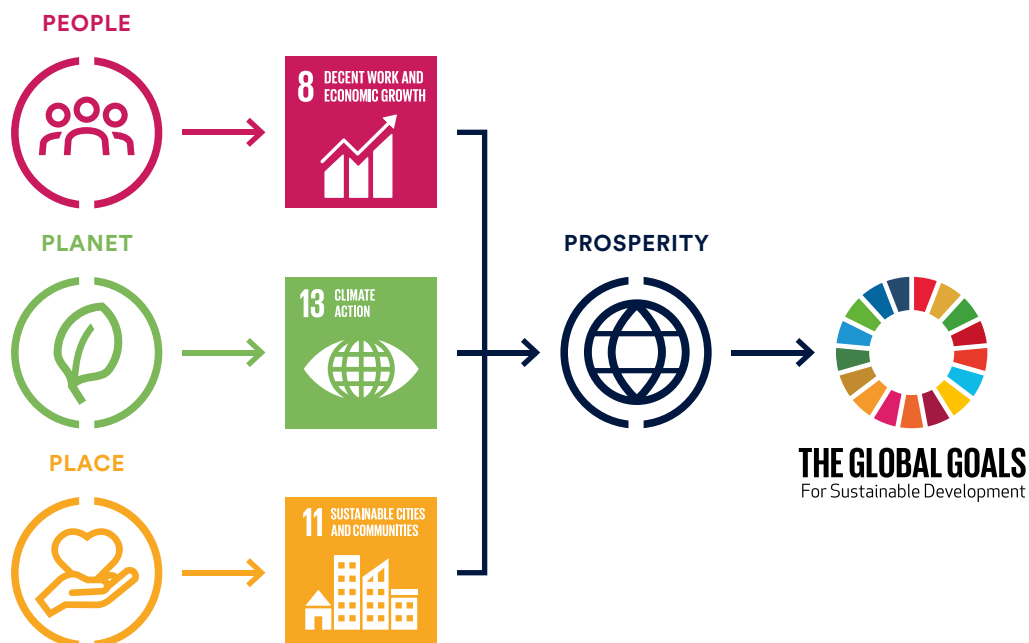
Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf die bebaute Umwelt, welche die Bausteine für eine nachhaltige Wirtschaft liefert und die Gesellschaft und die Umwelt unterstützt. Die weltweiten Erkenntnisse aus dem Klimawandel, gesellschaftlicher Wandel und die technologische Revolution sind in ständigem 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 1. Januar 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 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. Im Fall von Gewerbeimmobilien wird die Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nichtwohngebäude angewandt, die im Branchenverband BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. entwickelt wurde. Diese Methode ermöglicht eine angemessene Umwandlung der in Energieausweisen vorhandenen Farbskala in eine Buchstabenklassifizierung. Die Methode folgt dem Verfahren in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, d. h. die Einstufung der Effizienzklassen in den Farbskalen für Nichtwohngebäude erfolgt bei bedarfsbasierten Ausweisen auf der Basis des Primärenergiebedarfs und bei verbrauchs-basierten Ausweisen auf der Basis des Endenergieverbrauchs.

- 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 geförderten 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 geförderten 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.

Seit dem 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 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 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 der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einer Investition.

Zum Stichtag dieses Berichtes beträgt der interne Score 100% und somit wird das gesetzte Ziel, dass mind. 75% der Immobilien ökologische und/oder soziale Merkmale sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigen, erfüllt.

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 wurden 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.

Den öffentlichen PRI-Transparenzbericht von der Schroders Gruppe finden Sie unter <https://ctp.unpri.org/dataportalv2/transparency>.



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 perspektivisch mit dem „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ 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 mit ihrem Team 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

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 fließt seit dem 1. Januar 2023 mit ein, ob die Immobilie #1 einer „fossilen Beeinträchtigung“ unterliegt und wie hoch diese ist, #2 als energieineffizient zu werten ist und welchen Einfluss dies auf das Sondervermögen hat und #3 mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet ist und für diese ein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

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

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

Überblick Nutzungsarten

- 1 Büro
- 2 Wohnen
- 3 Lebensmitteleinzelhandel und Logistik

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

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





Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr

Im Berichtszeitraum erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss von EUR 1,4 Mio. Das Gesamtfondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraums bei EUR 61,7 Mio. Es setzt sich zusammen aus dem Fondsvermögen der Anteilsklasse P i. H. v. 212,3 TEUR, der Anteilsklasse Gothaer i. H. v. EUR 18,7 Mio. und der Anteilsklasse E i. H. v. EUR 42,8 Mio.

Das reine Immobilienvermögen des Gesamtfonds beläuft sich auf EUR 61,7 Mio.

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Fonds in der Anteilsklasse P eine Wertentwicklung von $-9,3\%$ je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer eine Wertentwicklung von $-9,3\%$ je Anteil und in der Anteilsklasse E eine Wertentwicklung von $-8,7\%$ je Anteil erzielt.⁶

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

⁶ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages.

© HGHI Holding GmbH



Aktuelle Marktsituation

Wirtschaft Deutschland

Die 2. Jahreshälfte 2023 wurde weiterhin durch die hohe Inflation, stark gestiegene Zinsen und eine sehr geringe wirtschaftliche Dynamik geprägt. Um die Inflation einzudämmen, setzte die Europäische Zentralbank (EZB) auch in der 2. Jahreshälfte ihre Erhöhung der Leitzinsen fort. So stieg der Hauptrefinanzierungssatz von 3,25% im Mai 2023 zum Jahresende 2023 auf 4,50% und lag somit noch über dem vorherigen Spitzensatz von 2008.⁷

Der bereits in der 1. Jahreshälfte einsetzende Rückgang der Inflation (gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber des Vorjahresmonats) setzte sich auch in der 2. Jahreshälfte fort. So fiel die Inflation von 6,4% im Juni auf 3,2% im November. Im Dezember stieg die Inflation kurzzeitig nochmal an auf 3,9%.⁸ Dies ist aber auf einen Sondereffekt bei den Energiekosten zurückzuführen, da der Staat im Dezember 2022 einmalig die monatliche Abschlagszahlung für Erdgas und Fernwärme gezahlt hatte.⁹ Zwar ist die Inflation sehr deutlich gefallen, liegt aber weiter über der Zielmarke von 2%. Ebenso lag die Kerninflation, die stärker schwankende Energie- und Lebensmittelpreise nicht berücksichtigt, auch im Dezember noch bei 3,5%. Darüber hinaus erreichte die Erwerbstätigkeit im Jahr 2023 einen neuen Höchststand, während die Erwerbslosenquote auf nur 2,8% sank.¹⁰

Trotz der soliden Arbeitsmärkte belasteten die stark gestiegenen Zinsen und die anhaltend hohe Inflation die Verbraucher und die Unternehmen. Ebenso belasteten die nachlassende wirtschaftliche Dynamik in den USA sowie die nur geringe Erholung der chinesischen Wirtschaft, die höher prognostiziert wurde, die deutsche Exportwirtschaft. In der Folge stagnierte das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) auch im 3. Quartal. Im 4. Quartal sank das BIP um 0,3%.¹¹ Für 2024 sind die Aussichten nur marginal besser. So wird zwar im Jahresverlauf mit einer Zunahme der wirtschaftlichen Dynamik gerechnet. Die Februar Consensus-Prognose erwartet für das Gesamtjahr 2024 aktuell aber nur ein Wachstum von 0,3%.¹²

Büromarkt Deutschland

Die anhaltende Schwäche der deutschen Wirtschaft wirkte sich auch in der 2. Jahreshälfte 2023 auf die Vermietungsaktivitäten des deutschen Büromarktes aus. Nach einem schwachen 1. Halbjahr wurden nach Zahlen von JLL in den sieben Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, „Big7“) im 2. Halbjahr mit rund 1,4 Mio. qm 17% mehr Flächen vermietet.¹³ Insgesamt wurde allerdings im Gesamtjahr 2023 ein Umsatz von nur rund 2,5 Mio. qm registriert, ein Rückgang von rund 28% gegenüber dem Vorjahr und sogar noch knapp unter dem Volumen im „Covid“-Jahr 2020, womit 2023 das schwächste Bürovermietungsvolumen seit der globalen Finanzkrise in 2009 aufweist.¹⁴ Positiv zu bewerten ist allerdings, dass mit Ausnahme von München und Hamburg das Vermietungsvolumen im 2. Halbjahr teils deutlich zulegen, nicht zuletzt aufgrund einer Zunahme der Aktivitäten im 4. Quartal. Mit Blick auf die Anforderungen der Nutzer an Flächen blieb der Fokus auf modernen, zentralen und klimateffizienten Flächen bestehen, was die Polarisierung des Marktes zwischen hochwertigen Flächen einerseits und „dem Rest“ andererseits weiter erhöht.

Auf der Angebotsseite wurden im 2. Halbjahr in den „Big7“ nur geringfügig (-2%) weniger Flächen fertiggestellt als im 1. Halbjahr. Für das Gesamtjahr wurden hingegen 27% weniger Flächen als im Vorjahr fertiggestellt, worin auch Sanierungen enthalten sind, weshalb der Nettoangebotszuwachs niedriger ausfällt. Grund für die geringeren Fertigstellungen ist unter anderem, dass während der Pandemie deutlich weniger Projekte initiiert wurden. Zudem belasteten insbesondere im abgelaufenen Jahr die stark gestiegenen Baukosten, der Fachkräftemangel, Materialknappheit und die stark gestiegenen Finanzierungskosten die Baubranche. Für 2024 (1,9 Mio. qm) und 2025 (1,7 Mio. qm) werden nach Prognosen von JLL wieder höhere Volumina erwartet, doch fallen diese deutlich niedriger aus als noch vor Jahresende erwartet.¹⁵ Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass diese Prognosen im Laufe des Jahres angesichts der aktuell bestehenden Unsicherheiten und der geringen wirtschaftlichen Dynamik nach unten korrigiert werden. Erfreulich ist,

⁷ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.de.html

⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi001j.html>

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_003_611.html

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_001_13321.html

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_038_811.html

¹² Consensus Economics, G7& Western Europe Forecast, Februar-Prognosen, Umfrage vom 12. Februar 2024.

¹³ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 20. Februar 2024

¹⁴ JLL Büromarktüberblick Q4 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>

¹⁵ JLL Büromarktüberblick Q4 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>



dass mit 49% fast die Hälfte dieser Flächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vermietet oder durch Eigennutzer belegt ist.

Mit Blick auf den Büroflächenleerstand verringerte das niedrigere Neubauvolumen angesichts der schwächeren Nachfrage den Aufwärtsdruck. Dennoch stiegen im 2. Halbjahr die Leerstandsquoten in allen sieben Metropolen, wobei die Quoten zum Jahresende etwa in Köln (3,3%) oder in Stuttgart (4,0%) weiterhin sehr tief blieben. In Düsseldorf (9,7%) oder Frankfurt (8,8%) liegen die Werte aber mittlerweile wieder auf dem Niveau von 2017. Deutlich zu beobachten bleibt, dass moderne Neubauflächen sehr schnell absorbiert werden, während Nutzer nach einem Umzug dann ihre veralteten Flächen wieder in den Markt geben. In der Folge sind die Leerstandsquoten für moderne Flächen weiter deutlich geringer als für den Gesamtmarkt und der aktuelle Leerstand setzt sich zunehmend aus veralteten Flächen zusammen.

Die hohe Nachfrage nach qualitativen hochwertigen Flächen in guten Lagen ließ auch im 2. Halbjahr die Spitzenmieten in den Big7 mit Ausnahme von München weiter steigen. Insbesondere in Düsseldorf stieg die Spitzenmiete im 2. Halbjahr (+5%), was mit Blick auf die Leerstandsquote bemerkenswert ist. Dies spiegelt allerdings auch die bereits erwähnte hohe Nachfrage nach knappen, modernen Flächen wider. Makler wie JLL berichten aber auch, dass Vermieter bereit sind, mehr Mietanreize („Incentives“) zu gewähren. Dies sei insbesondere bei Objekten in weniger zentralen Lagen oder/und mit nur durchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität der Fall, was wiederum die Polarisierung des Marktes verdeutlicht.

Einzelhandelsmarkt Deutschland

Die auch in der 2. Jahreshälfte weiterhin hohe Inflation belastete den deutschen Einzelhandel auch in 2023. Die von der Europäischen Kommission monatlich gemessene Stimmung der Konsumenten und Einzelhändler sank in der 2. Jahreshälfte weiter, wobei der Rückgang bei den Einzelhändlern etwas ausgeprägter war.¹⁶

Der Umsatz im Einzelhandel ist im abgelaufenen Jahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes spürbar zurückgegangen. Zwar verbuchte der Einzelhandel nominal ein Plus, preisbereinigt erwirtschafteten die Unternehmen 2023 allerdings 3,1% weniger als im Vorjahr.¹⁷ Gleichzeitig sahen sich die Einzelhändler selbst von der Inflation in Form von steigenden Kosten etwa für Personal und Energie betroffen. Auch der Onlinehandel setzte den stationären Einzelhandel weiter unter Druck. Zwar sanken auch die Umsätze im Onlinehandel, allerdings ist der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz in 2023 nach einem Rückgang in 2022, als Verbraucher nach dem Ende der Pandemie wieder etwas mehr im stationären Einzelhandel einkauften, nach Prognosen von PMA wieder gestiegen. Zudem mussten auch 2023 erneut einige teils große Insolvenzen registriert werden, wobei das Modesegment mit P&C Düsseldorf, Hallhuber, Gerry Weber und dem Modekonzern Ahlers, sowie dem zuletzt sehr expansiven Modehaus Aachener hervorsteicht. Auf der Vermietungsseite konnte 2023 ein Anstieg des Einzelhandelsvermietungsvolumens registriert werden: Mit einem Umsatz von rund 540.000 qm stieg die Vermietungsleistung gegenüber 2022 um gut 35%.¹⁸ Allerdings bleibt das Vermietungsniveau auch 2023 deutlich unter den Volumina vor der Pandemie: So

¹⁶ Europäische Kommission: Business and consumer survey

¹⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandel-umsatz-lebensmittel-inflation-100.html>

¹⁸ BNP Paribas Real Estate Deutschland: Retail-Vermietungsmarkt Deutschland Q4 2023: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

wurden zwischen 2013 und 2019 im Schnitt gut 750.000 qm Einzelhandelsvermietungsumsatz pro Jahr registriert. Positiv hingegen ist allerdings die weitere Stabilisierung der Spitzenmieten. Hier scheint es nach einer Phase der Marktkorrektur zu einer Bodenbildung zu kommen.

Logistikmarkt Deutschland

Die Nachfrage auf dem deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt blieb auch in 2023 hoch. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt gut 6,3 Mio. qm nach Angaben von BNP Paribas Real Estate lag die Nachfrage 2023 zwar unter dem Rekordniveau des Vorjahres, war aber durchaus robust.¹⁹ Getrieben von teils sehr großen Abschlüssen im Automobilssektor (z. B. Daimler Truck 260.000 qm/Volkswagen 210.000 qm) generierte der Sektor „Produktion/Industrie“ 2023 rund 40% des Flächenumsatzes. Dies ist mit Blick auf die schwache Konjunktur, das schwache

Exportgeschäft und die negative Stimmung insbesondere im Bereich der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes durchaus beachtlich. Hier spielen jedoch Faktoren wie etwa erhöhte Lagerhaltung als Absicherung gegen Lieferengpässe oder Restrukturierungen von Lieferketten eine Rolle. Ebenso waren auch in 2023 Logistikdienstleister und Handelsunternehmen im Zuge des weiteren Wachstums des Onlinehandels weiter maßgeblich am Umsatz beteiligt. Hier spielte der weitere Ausbau der Lieferketten und der City-Logistik eine Rolle. Besonders gefragt bleiben moderne Flächen, in denen neueste Technik und Automatisierung zum Einsatz kommen kann. Auch Nachhaltigkeitskriterien spielen eine immer größere Rolle. Auf der Angebotsseite meldet CBRE einen Rückgang der Fertigstellungen von rund 5,1 Mio. qm in 2022 auf 4,4 Mio. qm.²⁰ Das Angebot bleibt aber knapp: Zwar stieg die Leerstandsquote im Jahresverlauf um 90 Basispunkte, jedoch bleibt sie mit gerade einmal 2,9% sehr gering.

¹⁹ BNP Paribas Real Estate Deutschland: Logistikmarkt Deutschland Q4 2023:

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

²⁰ CBRE „Erix“ Marktdatenbank – nicht öffentlich, Abruf 19. Februar 2024





Wohnmarkt Deutschland

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat der starke Anstieg der Finanzierungs- und Baukosten zu einem starken Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen geführt, da Entwickler Projekte zurückstellen oder aufgeben. Einige teils große Projektentwickler mussten mittlerweile Insolvenz anmelden. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis) wurden für den Zeitraum Januar bis November 2023 bundesweit nur Baugenehmigungen für knapp 202.000 neue Wohneinheiten erteilt. In der Vergleichsperiode 2022 waren es fast 290.000.²¹ Der Nachfrageüberhang in den Metropolen sollte somit hoch bleiben. Die Baukosten scheinen sich mittlerweile aber leicht zu stabilisieren. So stiegen zwar die Arbeitskosten zwischen dem 1. und dem 3. Quartal um rund 3%, die Materialkosten sanken aber um gut 2%.²² Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten machen den Schritt ins Eigenheim für viele Mieter, die gleichzeitig oft von sinkenden Realeinkommen und steigenden Wohnnebenkosten betroffen sind, unerschwinglich. Zwar sind die Hauspreise zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 im Bundesschnitt um 10% zurückgegangen, allerdings wiegt dies die Mehrkosten für etwa Zinsen nicht auf.²³ Dieses Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum in den Metropolregionen sowie die vielfach vereinbarte Indizierung von Mietverträgen sollten die Mieten weiter steigen lassen. Nach Angaben von empirica regio stiegen alleine in 2023 die Nettokalmieten in deutschen Großstädten (>100.000 Einwohner) in der Spitze um fast 10%.²⁴

Geld- und Kapitalmarkt

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte auch in der 2. Jahreshälfte ihre Erhöhung der Leitzinsen fort. Allerdings nahm das Tempo im Vergleich zur 1. Jahreshälfte ab. So erhöhte die EZB ihre Zinsen zwischen dem Jahresbeginn 2023 und der Sitzung im Mai 2023 um 125 Basispunkte.²⁵ Zwischen Mai und Jahresende 2023 belief sich die Erhöhung aber nur auf 75 Basispunkte. Mit 4,50% liegt der Hauptfinanzierungssatz aber somit noch über

dem vorherigen Spitzensatz von 2008. Allerdings scheint mittlerweile der Höhepunkt der Zinsen erreicht. So hat die EZB ihre Leitzinsen seit September nicht weiter erhöht. Angesichts der gesunkenen Inflation sowie des schwachen Wirtschaftswachstums rechnen Ökonomen für 2024 mit Zinssenkungen, während die EZB zuletzt weiter darauf hinwies, dass die Kerninflation angesichts weiterer Lohnsteigerungen vermutlich nur langsam sinken wird.²⁶ Die Aussicht auf fallende Zinsen hat sich aber auf die Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen ausgewirkt. Diese lagen am Jahresende 2023 bei rund 2%, während sie im Oktober und November noch bei rund 2,5–2,8% lagen.²⁷ In der Folge stabilisierten sich auch die Zinsen für (Immobilien-)Finanzierungen, was den Aufwärtsdruck auf die Immobilienrenditen deutlich verringert.

Immobilieninvestmentmarkt Deutschland

Angesichts des weiteren Anstieges der Leitzinsen auch in der 2. Jahreshälfte setzte sich die Dekompression der Immobilienrenditen weiter fort, wobei Büroimmobilien besonders betroffen waren. In den „Big7“ lagen die Spitzenrenditen im Bürosektor am Jahresende 2023 zwischen 40 und 55 Basispunkten höher als zur Jahresmitte.²⁸ Die Nettoanfangsrenditen liegen nun bei zwischen 4,15% (Hamburg, München, Stuttgart) und 4,45% (Köln und Düsseldorf). Dies sind Preisniveaus, wie man sie zuletzt 2014/2015 gesehen hat, und im Vergleich zu den Tiefständen im Frühjahr/Sommer liegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien nun zwischen 150 Basispunkten (Stuttgart, München) und 190 Basispunkten (Köln) höher. Bei Einzelhandelsimmobilien registrierten Shopping Center in der 2. Jahreshälfte die größte Dekompression.²⁹ Hier stieg die Nettoanfangsrendite aggregiert in den „Big7“ um 50 Basispunkte auf 5,50%. Geringer fiel der Anstieg bei Fachmarktzentren (+20 Basispunkte auf 4,60%) und bei einzelnen Fachmärkten (+40 Basispunkte auf 5,90%) aus. Die Rendite bei innerstädtischen Geschäftshäusern blieb dabei fast gänzlich unverändert (+1 Basispunkt auf 3,50%). Bei Logistikimmobilien fiel der Anstieg mit 38 Basis-

²¹ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate

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

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

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

²⁵ Europäische Zentralbank https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.de.html

²⁶ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/ezb-fed-zinsen-tagesgeld-festgeld-hypotheken-bauzinsen-sparen-100.html>

²⁷ <https://www.marketwatch.com/investing/bond/tmbmkde-10y?countrycode=bx>

²⁸ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 20. Februar 2024

²⁹ JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

punkten (auf 4,41%) moderat aus. Die neuen Preisniveaus scheinen sich auch bisher weiter nur zögerlich auf die Bewertungen von Immobilienportfolien auszuwirken, wodurch weiterhin große Abstände zwischen Marktpreisen und Bewertung, aber auch Angebotspreisen und Geboten bestehen. Dies lähmt weiterhin den Transaktionsmarkt – was in der Umkehr wiederum dazu führt, dass es an Vergleichstransaktionen (Comparables) als Grundlage für Bewertungen mangelt. In der Tat wurden nach Angaben von MSCI RCA in der 2. Jahreshälfte über alle Assetklassen hinweg nur Investitionen in Höhe von rund EUR 14,5 Mrd. getätigt.³⁰ Dies war geringfügig weniger als in der 1. Jahreshälfte, bedeutete aber in Summe, dass das Investmentvolumen 2023 rund 48% unter dem Volumen des Vorjahres lag. Mit der Stabilisierung der Zinsen dürften sich auch die Immobilienrenditen stabilisieren. Die teils deutlich korrigierten Kaufpreise und die mittlerweile wieder gestiegene Zinsdifferenz zu Staatsanleihen bieten daher die Möglichkeit, Objekte zu attraktiveren Preisen einzukaufen.

Büromarkt Berlin

Der Berliner Büovermietungsmarkt sah 2023 eines der umsatzschwächsten Jahre in den vergangenen 10 Jahren. Zwar stieg das Vermietungsvolumen im 2. Halbjahr gegenüber dem 1. Halbjahr leicht an. Insgesamt wurden 2023 allerdings nur rund 530.000 qm Bürofläche umgesetzt, ein Minus von ca. 30% im Vergleich zu 2022 und deutlich unter den Volumina der Jahre vor der Pandemie, als der jährliche Flächenumsatz teils an der 1-Millionen-qm-Marke kratzte.³¹ Besonders schwach war die Aktivität im Jahr 2023 im Bereich der großflächigen Vermietungen, auch wenn es hier mit der Anmietung des Bundeskriminalamtes von über 25.000 qm in Kreuzberg/Neukölln oder des Jobcenters Marzahn-Hellersdorf (ca. 13.000 qm) auch Ausnahmen gab.³² Auch blieb die Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Flächen an gut erreichbaren Standorten weiterhin gut. Auf der Angebotsseite wurden

im 2. Halbjahr geringfügig mehr Flächen fertiggestellt als in der 1. Jahreshälfte. Mit Blick auf das Gesamtjahr fielen die Fertigstellungen allerdings um 50% niedriger aus. Dennoch stieg die Leerstandsquote im 2. Halbjahr um 60 Basispunkte auf nun 5,4%, was allerdings immer noch als vergleichsweise moderat angesehen werden kann. Mit der geringsten Leerstandsquote innerhalb der Big7 war Berlin kurz vor der Pandemie noch Spitzenreiter. Allerdings ist dieser Titel mittlerweile verloren gegangen und Berlin nimmt nur noch Rang 4 ein. Zudem befinden sich aktuell noch über 1,8 Mio. qm Bürofläche im Bau. Nach einem Anstieg um EUR 1,50/qm/Monat im 1. Halbjahr stieg die Spitzenmiete auch im 2. Halbjahr. Sie liegt nun bei EUR 44,00/qm/Monat Die Spitzenmiete ist somit in den letzten 5 Jahren um fast 30% gestiegen.

Wohnungsmarkt Köln

Der Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin von einem starken Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt, was die Mieten und Kaufpreise weiter steigen lässt. Steigende Inflation und Hypothekenzinsen ließen etwa in der 1. Jahreshälfte nach Angaben von JLL den Medianmietpreis mit EUR 14,80/qm/Monat auf ein neues Rekordhoch steigen, was einer Steigerung von +8,4% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.³³ Lediglich die Mietwohnungsmärkte in Berlin (+16,7%) und Leipzig (+11,1%) verzeichneten eine noch stärkere Entwicklung. Auch die Spitzenmiete verzeichnete ein positives Wachstum von +4,8%. Im Neubausegment konnte sogar ein zweistelliges Wachstum der Mietpreise beobachtet werden, mit einer Zunahme von +10,4% im Vergleich zum Vorjahr. Mit Blick auf die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind sowohl der Mediankaufpreis als auch die Kaufpreise im Bestand im Jahresvergleich allerdings um 2,9% bzw. 4,2% gefallen. Hingegen wurde bei den Spitzenkaufpreisen ein leichtes Plus von +0,4% registriert. Eine deutlich positivere Entwicklung zeigt sich jedoch im Neubausegment mit einem Wachstum von +12,2%.

³⁰ MSCI RCA Immobilientransaktionsdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 21. Februar 2024

³¹ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 20. Februar 2024

³² JLL Büromarktüberblick Q4 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>

³³ JLL Wohnungsmarktüberblick H1 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/wohnungsmarktueberblick>



Logistikmarkt Frankfurt

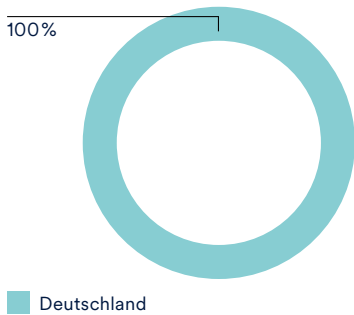
Nach einem eher schwachen Jahresstart hat die Nachfrage nach Logistikflächen im Frankfurter Markt in der 2. Jahreshälfte deutlich zugenommen. Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ist der Logistikflächenumsatz nach einem bereits dynamischeren dritten Quartal im vierten Quartal weiter auf 195.000 qm gestiegen.³⁴ Das 4. Quartal war somit das umsatzstärkste des Jahres und hat wesentlich zum Jahresergebnis von 440.000 qm beigetragen. Für das Gesamtjahr 2023 beläuft sich der Zuwachs gegenüber 2022 auf 27%. Dabei war die Nachfrage recht gleichmäßig über die verschiedenen Größenklassen verteilt. Den größten Anteil am Umsatz in 2023 hatte der Sektor Industrie/Produktion (40%). Trotz der hohen Dynamik besteht aber weiterhin ein Nachfrageüberhang bzw. eine ausgeprägte Angebotsknappheit: Insbesondere in den zentralen Lagen fehlt es weiterhin an Flächen, weshalb der Flächenumsatz vermutlich noch höher hätte sein können. Allerdings nehmen viele Mieter aufgrund des mittlerweile deutlich gestiegenen Mietniveaus weiterhin vermehrt Vertragsverlängerungsoptionen wahr, anstatt in neue Flächen zu wechseln. Mit Blick auf die Angebotsknappheit wird nicht mit Entspannung gerechnet. Insbesondere spekulative Entwicklungen werden nicht zuletzt aufgrund von Grundstücksmangel, Baukostenentwicklung sowie gestiegenen regulatorischen Anforderungen weiterhin wenig angegangen. In Reaktion auf die anhaltende Angebotsknappheit ist die Spitzenmiete auf EUR 7,85/qm/Monat geklettert, die Durchschnittsmiete wird mit EUR 6,70/qm/Monat angegeben.

34 BNP Paribas Real Estate Deutschland: Logistikmarkt Frankfurt Q4 2023
<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/frankfurt-at-a-glance>

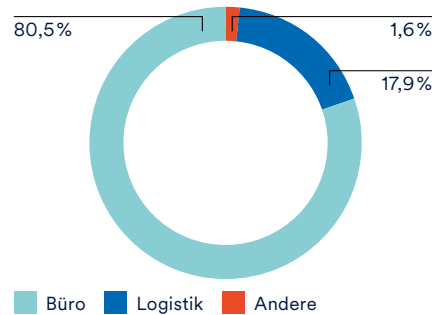
Portfoliostruktur

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 und dem Gewerbepark Frankfurt-Hofheim.

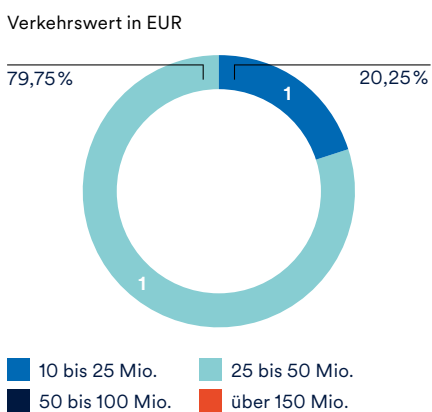
**Geographische Verteilung der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



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

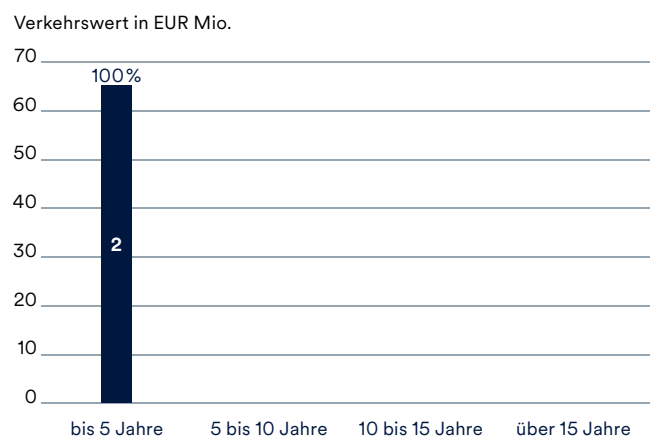


**Größenklassen der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



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

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



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



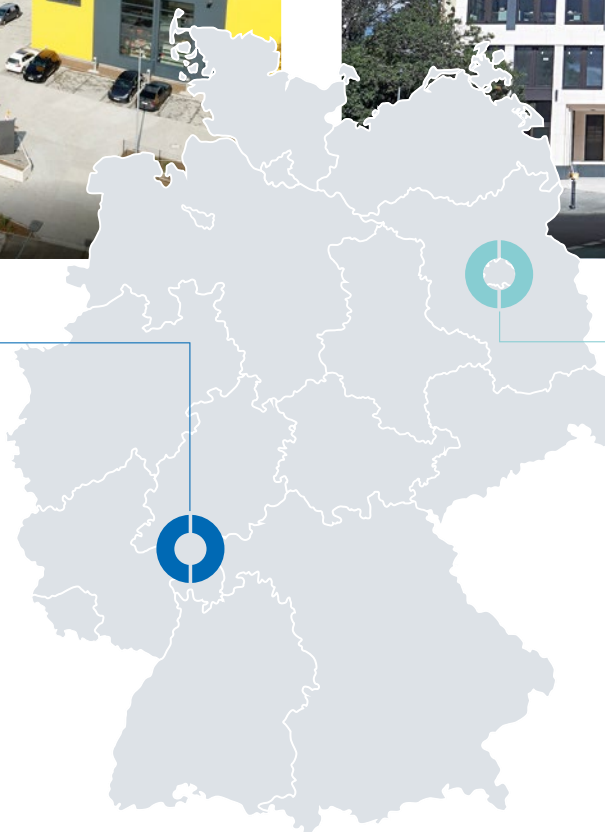
© MB Park Deutschland GmbH

Region Frankfurt
Gewerbepark Hofheim



© HGHI Holding GmbH

Berlin
HGHI-Tower

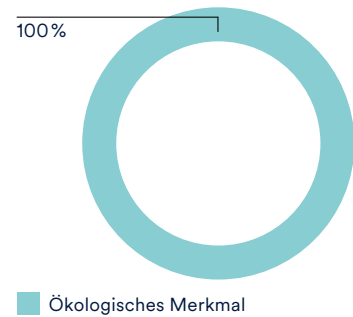


ESG-Kennzahlen

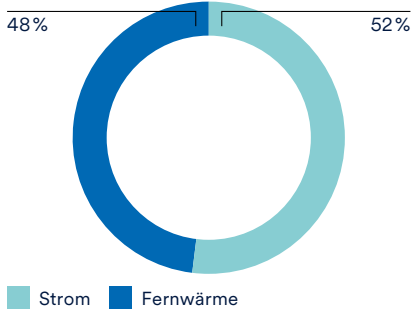
Der Nachweis der Erfüllung des ökologischen Merkmals erfolgte durch die Auswertung des Energieausweises und der Umweltzertifizierung.

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 verfügt das Objekt über eine Umweltzertifizierung mit BREEAM „sehr gut“.

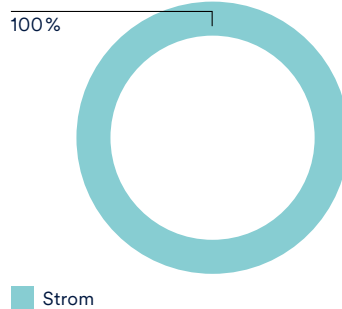
Anteil Immobilien mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen (Prozentsätze nach Verkehrswerten)



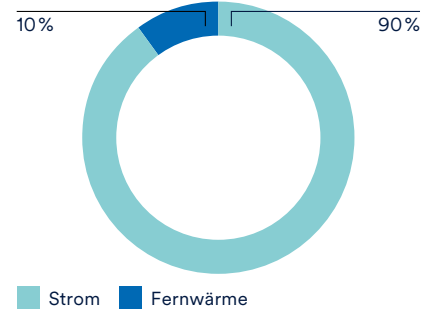
Endenergiebedarf – HGHI-Tower, Berlin



Endenergiebedarf – Gewerbebepark, Frankfurt-Hofheim



CO₂-Emissionen – HGHI-Tower, Berlin



Der Gewerbebepark Frankfurt-Hofheim erreicht laut Energieausweis einen Primärenergiebedarf von 60,3 kWh/m² p. a. Stellt man diesen Bedarf mit dem Anforderungswert der Liegenschaft in Höhe von 90,88 kWh/m² p. a. ins Verhältnis, schneidet der Gewerbebepark Hofheim 34 % besser ab als das gewählte Referenzgebäude. Die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Gewerbebeparks erfolgt ausschließlich über den Bezug von Strom. Zudem verfügt das Objekt über eine DGNB Gold-Zertifizierung.

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.³⁵ aus. Hiervon werden ca. 10 % für die Beheizung und ca. 90 % für den elektrischen Betrieb des Gebäudes aufgewendet.

Eine CO₂-Berechnung kann aktuell für den Gewerbebepark Frankfurt-Hofheim nicht erfolgen, da die Daten für das Jahr 2023 noch nicht vorliegen.

³⁵ Die aktuellen Verbrauchsdaten für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor.



Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Objektebene

HGHI-Tower, Berlin:

Wie im letzten Jahresbericht aufgeführt, wurde zur Senkung des CO₂-Fußabdrucks im Jahr 2022 ein Energieaudit durchgeführt, welches Maßnahmen zur Energieeinsparung identifiziert hat. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden folgende Energieeffizienzmaßnahmen beauftragt und umgesetzt:

- Optimierung Groß-Kältemaschine
- Optimierung Betriebszeiten Lüftung
- Reduzierung Anschlussleistung Fernwärme
- Hydraulischer Abgleich Heizung

Gewerbepark, Frankfurt-Hofheim:

Das Objekt in Frankfurt-Hofheim wurde 2023 erfolgreich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und verfügt außerdem über ein Gründach.

Darüber hinaus haben wir eine DGNB Gold-Zertifizierung für das Objekt erreicht. Diese steht im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, Objekte mit einer Zertifizierung von mind. DGNB „Silber“ zu erwerben bzw. zu halten.

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.



Immobilienaktivitäten

Das Immobilienportfolio des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ befindet sich weiterhin im gezielten Aufbau.

Im Berichtszeitraum hat sich das Fondsmanagement nach sorgfältigem Abwägen von Kosten und Nutzen dazu entschieden, von den zwei Forward-Deals – Mixed-Use Objekt Kita Eckerkoppel in Hamburg sowie Mixed-Use Objekt UL Poll in Köln – zurückzutreten.

Am 4. September 2023 wurde eine Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag für das Mixed-Use Objekt Kita Eckerkoppel in Hamburg geschlossen. Somit wurde die Immobilie nicht wie geplant im 2. Halbjahr 2023 in das Fondsportfolio übernommen.

Am 21. Dezember 2023 wurde eine weitere Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag für das Mixed-Use Objekt UL Poll in Köln gegen Zahlung einer Pönale (Vertragsstrafe) geschlossen. Somit wird die Immobilie nicht wie zuletzt geplant im 2. Halbjahr 2024 in das Fondsportfolio übernommen. Aufgrund der geänderten Marktbedingungen weicht der aktuelle Wert der Liegenschaft deutlich von dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis ab, sodass aus Sicht des Fondsmanagements das Ergebnis für die Anleger mit dem Rücktritt optimiert wurde und weitere Risiken vom Fonds abgewendet wurden.

Die Auflösung der Forward-Deals hatte einen negativen Einfluss auf die Gesamtkostenquote in diesem Berichtszeitraum. Nähere Informationen finden Sie im Abschnitt „Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote“.

An- und Verkäufe

Gewerbepark Frankfurt-Hofheim

Der Gewerbepark Frankfurt-Hofheim wurde am 14. Dezember 2022 kaufvertraglich gesichert und am 1. Februar 2023 fand der Übergang von Nutzen und Lasten 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 erhalten. Durch den Einsatz von Wärmepumpen werden zudem keine fossilen Brennstoffe verbraucht. Darüber hinaus verfügt das Objekt über ein Gründach, eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls erstellt. 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

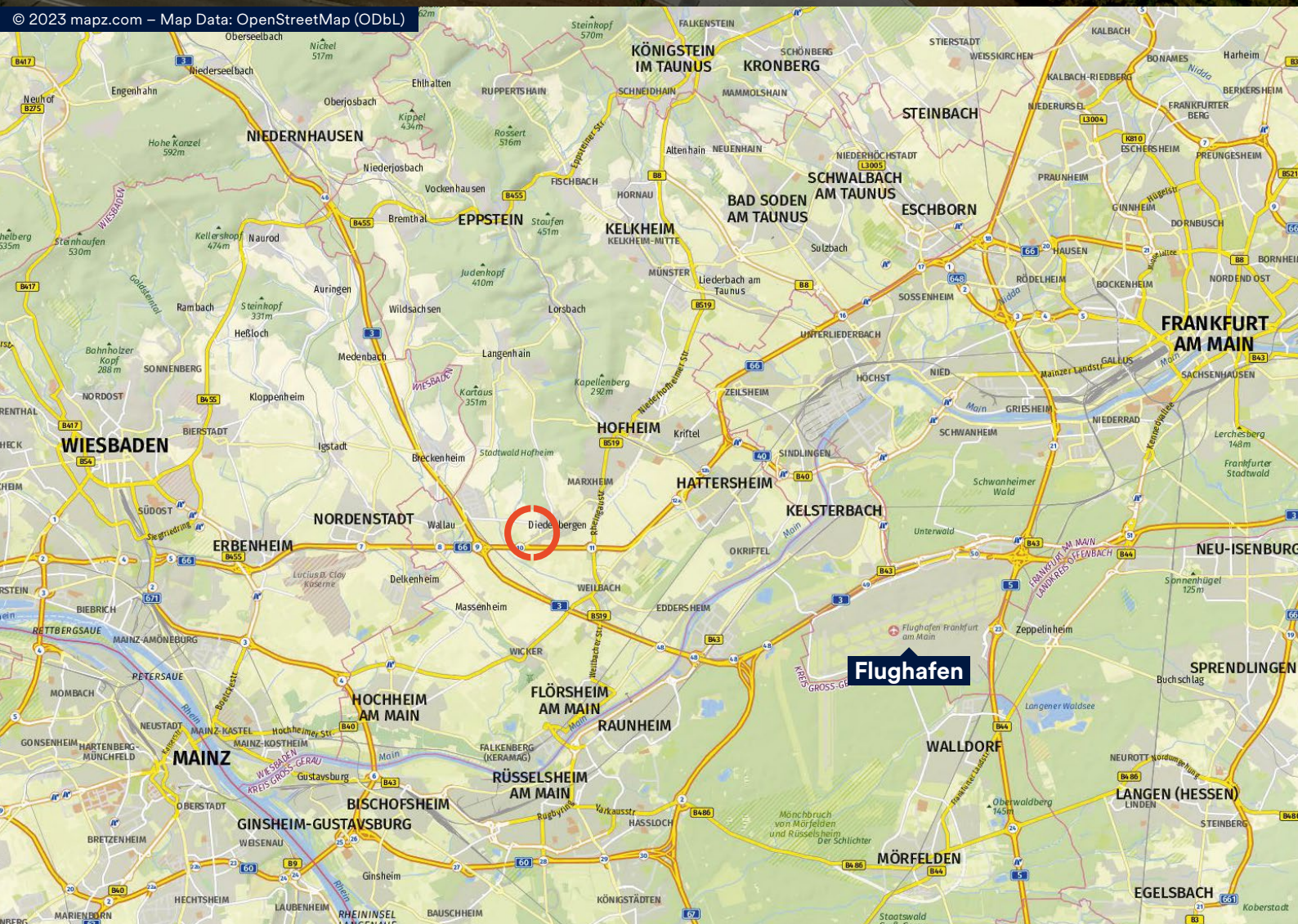
Baujahr 2022

Übergang von Nutzen und Lasten: Februar 2023



© MB Park Deutschland GmbH

© 2023 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL)





Vermietungsinformation zum 31. Dezember 2023

Mietertrag nach Nutzungsarten in % ³⁶	Deutschland	Gesamt
Büro	80,5	80,5
Logistik	17,9	17,9
Andere	1,6	1,6

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten in % ³⁷	Deutschland	Gesamt
Büro	0,0	0,0
Logistik	0,0	0,0
Andere	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	50,2	50,2
2026	0,0	0,0
2027	31,4	31,4
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030+	18,5	18,5

³⁶ Jahresnettosollmiete

³⁷ Jahresbruttomiettertrag



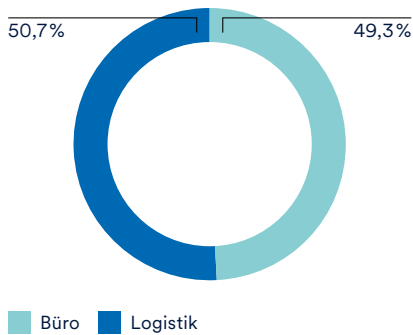
Vermietungssituation

Zum Ende des Berichtszeitraums konnten alle Mietflächen vermietet werden und somit beträgt die Leerstandsquote 0,0% zum 31.12.2023. Entsprechend stabile und stetige Einnahmen können somit gesichert werden. Zudem verfügt die Mehrzahl aller Mietverträge über eine Green-Lease-Klausel. Wir sind bestrebt, alle Mietverträge mit einer entsprechenden Klausel zu versehen.

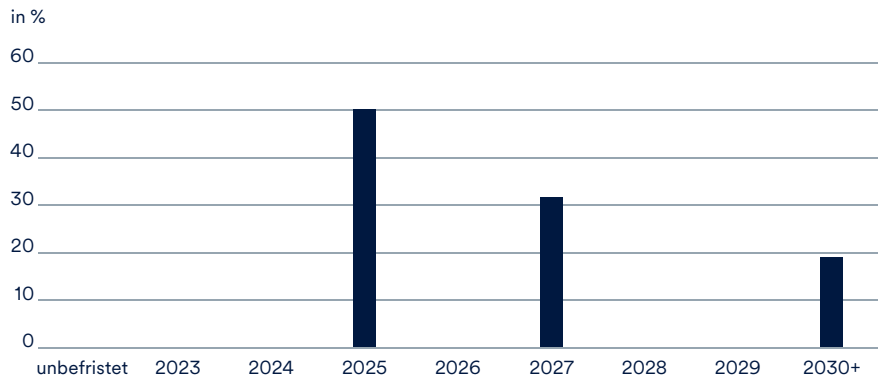
Die nachfolgende Grafik zeigt die auslaufenden Mietverträge gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 3,6 Jahre.

Aufteilung des Mieteinkommens nach Mietfläche



Restlaufzeit der Mietverträge





Renditekennzahlen/Wertänderungen

Renditekennzahlen in %

		Deutschland	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag*		4,3	4,3
Bewirtschaftungsaufwand		(0,2)	(0,2)
Nettoertrag		4,1	4,1
Wertänderungen		(7,1)	(7,1)
Ertragsteuern		0,0	0,0
Latente Steuern		0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand		(3,0)	(3,0)
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung**		(4,0)	(4,0)
Währungsänderung		0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung		(4,0)	(4,0)
II. Liquidität***		1,9	1,9
III. Ergebnis gesamter Fonds****	vor Abzug der Fondskosten	(2,5)	(2,5)
IV. Ergebnis Anteilsklasse P	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	(9,3)	(9,3)
Ergebnis Anteilsklasse Gothaer	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	(9,3)	(9,3)
Ergebnis Anteilsklasse E	nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	(8,7)	(8,7)

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)³⁸

bezogen auf:		
*	Immobilienvermögen	62,4
	Kreditvolumen	14,0
**	Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen	48,4
***	Liquidität	15,7
****	Fondsvermögen (netto)	66,9

³⁸ Für das Geschäftsjahr 2023 errechnen sich die Durchschnittszahlen aus 13 Monatsendwerten (31.12.2022 bis 31.12.2023).



Erläuterungen zur Renditeberechnung

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023.

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 4,3%. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein **Nettoertrag** von 4,1%.

Eine Auflösung der latenten Steuern erhöht das **Renditeergebnis vor Darlehensaufwand** um jeweils 0,1%. Nach Berücksichtigung des Darlehensaufwands erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**, welches sich zum 31. Dezember 2023 auf -4,0% beläuft.

Da **Währungsänderungen** keinen Einfluss auf das Ergebnis hatten, beträgt die Immobiliengesamtrendite (**Gesamtergebnis**) des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ zum Berichtsstichtag -4,0%.

Die Liquiditätsrendite beträgt 1,9% und hat somit einen positiven Einfluss auf die Fondsrendite.

Die Immobiliengesamtrendite und Liquiditätsrendite liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug von Fondskosten** i. H. v. -2,5%.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite nach BVI-Methode i. H. v. -9,3% für die Anteilsklasse P, -9,3% für die Anteilsklasse Gothaer und -8,7% für die Anteilsklasse E.

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)³⁹

	Deutschland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	62,4	62,4
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	-	-
Immobilien gesamt	62,4	62,4
Liquidität	15,7	15,7
Kreditvolumen	14,0	14,0
Fondsvermögen (netto)	66,9	66,9

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)⁴⁰

	Deutschland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte ⁴¹	61,7	61,7
Gutachterliche Bewertungsmieten ⁴²	2,5	2,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-4,4	-4,4
Sonstige negative Wertänderungen ⁴³	-0,5	-0,5
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-4,4	-4,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-0,5

³⁹ Für das Geschäftsjahr 2023 errechnen sich die Durchschnittszahlen aus 13 Monatsendwerten (31.12.2022 bis 31.12.2023).

⁴⁰ 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.

⁴¹ Ohne im Bau befindliche Immobilien. Es wird der Mittelwert aus den beiden Gutachten verwendet.

⁴² Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴³ Unter Einbeziehung der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten.

Liquiditäts- und Währungsmanagement

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hält zum Ende des Berichtszeitraums EUR 11,3 Mio., also 18,3% des Fondsvermögens, an liquiden Mitteln. Hierbei handelt es sich lediglich um Bankguthaben. Der Zinssatz zum 31.12.2023 beträgt 3,50% 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 31.12.2023 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von EUR 14,0 Mio. Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote zum Berichtstichtag 22,7% bezogen auf das Immobilienvermögen (EUR 61,7 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
			2–5 Jahre
Euro-Kredite (Inland)	14,0	22,7	100,0
Gesamt	14,0	22,7	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:

Gegenparteiisiko/ Adressenausfallrisiko

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

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

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

Darüber hinaus wird das Gegenparteiisiko für den Fonds risikoseitig auch quantitativ durch einen regelmäßigen Gegenparteiisiko-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 aufgrund 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) ist von einer erhöhten Wahrscheinlichkeit auszugehen, dass entsprechende immobilienpezifische Risiken in einem erhöhten Ausmaß eintreten können.



Währungs- und Zinsänderungsrisiko

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

Operationelle Risiken

Bei operationellen Risiken handelt es sich um Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse. Schroders steuert diese Risiken durch risikomindernde Maßnahmen. Bei Leistungen, welche Schroders ausgelagert hat, werden die wesentlichen Auslagerungspartner im Rahmen des quartalsweisen Outsourcing-Controllings überwacht und bewertet.

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

Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

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



VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

In EUR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021 ⁴⁴
Immobilien	61,7 Mio.	53,8 Mio.	52,6 Mio.
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	–	–	–
Wertpapiere	–	–	–
Bankguthaben	11,3 Mio.	24,6 Mio.	14,4 Mio.
Sonstige Vermögensgegenstände	4,7 Mio.	5,1 Mio.	4,2 Mio.
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16,0 Mio.	15,7 Mio.	15,4 Mio.
Fondsvermögen Gesamt	61,7 Mio.	67,8 Mio.	55,7 Mio.
Anteilsklasse P			
Fondsvermögen P	212.313	232.350	163.124
Anteilumlauf P	2.248	2.195	1.574
Ausschüttung je Anteil P ⁴⁵	–	1,72	–
Anteilsklasse Gothaer			
Fondsvermögen Gothaer	18,7 Mio.	19,5 Mio.	8,9 Mio.
Anteilumlauf Gothaer	198.552	185.117	85.817
Ausschüttung je Anteil Gothaer ⁴⁵	–	1,42	–
Anteilsklasse E			
Fondsvermögen E	42,8 Mio.	48,0 Mio.	46,7 Mio.
Anteilumlauf E	450.000	450.000	450.000
Ausschüttung je Anteil E ⁴⁵	–	2,65	–
Tag der Ausschüttung	–	01.06.2023	–

⁴⁴ Der Fonds wurde 2021 aufgelegt. Folglich werden nur drei Jahre dargestellt.

⁴⁵ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.



VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien	61.740.600,00	100,0
1. Geschäftsgrundstücke	61.740.600,00	100,0
II. Liquiditätsanlagen	11.309.463,27	18,3
1. Bankguthaben	11.309.463,27	18,3
III. Sonstige Vermögensgegenstände	4.669.133,76	7,6
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	481.724,28	0,8
2. Zinsansprüche	27.579,63	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.007.858,60	6,5
4. Andere	151.971,25	0,2
Summe der Vermögensgegenstände	77.719.197,03	125,9
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.314.327,92	24,8
1. Krediten	14.000.000,00	22,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	318.580,03	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftungen	808.064,79	1,3
4. anderen Gründen	187.683,10	0,3
II. Rückstellungen	693.102,90	1,1
Summe der Schulden	16.007.430,82	25,9
C. Fondsvermögen	61.711.766,21	100,0



Anteilsklasse	P	Gothaer	E
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR
I. Immobilien	212.412,89	18.752.474,56	42.775.712,55
1. Geschäftsgrundstücke	212.412,89	18.752.474,56	42.775.712,55
II. Liquiditätsanlagen	38.909,17	3.435.023,67	7.835.530,43
1. Bankguthaben	38.909,17	3.435.023,67	7.835.530,43
III. Sonstige Vermögensgegenstände	16.063,73	1.418.156,15	3.234.913,87
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	1.657,33	146.314,13	333.752,82
2. Zinsansprüche	94,89	8.376,76	19.107,98
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	13.788,67	1.217.307,03	2.776.762,90
3. Andere	522,84	46.158,23	105.290,17
Summe der Vermögensgegenstände	267.385,79	23.605.654,38	53.846.156,85
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus	52.687,55	4.651.421,34	10.610.219,03
1. Krediten	48.165,72	4.252.220,48	9.699.613,80
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.096,05	96.762,32	220.721,66
3. Grundstücksbewirtschaftungen	2.780,07	245.433,55	559.851,17
4. anderen Gründen	645,71	57.004,99	130.032,40
II. Rückstellungen	2.384,56	210.516,17	480.202,18
Summe der Schulden	55.072,11	4.861.937,51	11.090.421,21
C. Fondsvermögen	212.313,69	18.743.716,87	42.755.735,65

Anteilsklasse	P	Gothaer	S	I	E
Anteilwert in EUR per 31.12.2023	94,45	94,40	N/A	N/A	95,01
Umlaufende Anteile	2.248	198.552	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 1,4 Mio., hiervon entfallen auf die Anteilsklasse P 5,6 TEUR, auf die Anteilsklasse Gothaer EUR 1,4 Mio.

Zum Stichtag 31.12.2023 errechnet sich ein Anteilwert (Rücknahmepreis) von 94,45 EUR in der Anteilsklasse P, von 94,40 EUR in der Anteilsklasse Gothaer und 95,01 EUR in der Anteilsklasse E.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 verminderte sich das Fondsvermögen um EUR 6,1 Mio. Dies resultiert im Wesentlichen aus den zu leistenden Ausgleichszahlungen für die nicht zustande gekommenen Ankäufe. Weitere Informationen hierzu sind dem Tätigkeitsbericht unter dem Punkt „Immobilienaktivitäten“ zu entnehmen.

Immobilien

Im Februar 2023 wurde das Logistikgebäude in Hofheim bei Frankfurt erworben. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen wird mit EUR 61,7 Mio. ausgewiesen.

Liquidität

Die Liquiditätsanlagen werden mit EUR 11,3 Mio. ausgewiesen und werden in Form von Bankguthaben über EUR 10,9 Mio. und Kautionen mit 374,9 TEUR gehalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 396,8 TEUR auf EUR 4,7 Mio., davon entfielen 481,7 TEUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Miet- und Betriebskostenforderungen zusammensetzen. Anschaffungsnebenkosten aus den beiden Ankäufen sind in Höhe von EUR 4,0 Mio. enthalten sowie Zinsforderungen in Höhe von 27,6 TEUR. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände bestehen hauptsächlich aus Steuerrückforderungen in Höhe von 141,2 TEUR.

Verbindlichkeiten/Fremdfinanzierung

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 15,3 Mio. und setzen sich insbesondere aus einer Kreditaufnahme für das gekaufte Objekt HGHI-Tower in Höhe von EUR 14,0 Mio. und Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 318,6 TEUR zusammen. Weiterhin werden unter der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 427,2 TEUR und Kautionsverbindlichkeiten über 374,9 TEUR ausgewiesen. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 187,7 TEUR beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 121,6 TEUR und abgegrenzten Zinsaufwand aus dem aufgenommenen Darlehen über 28 TEUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen in Höhe von 693,1 TEUR. Größter Einzelposten bei den Rückstellungen ist die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung mit 363,2 TEUR, gefolgt von Instandhaltungsrückstellungen über 169,8 TEUR. Für Kosten der Abschlussprüfung, Steuerberatungskosten und Druck- und Veröffentlichungskosten wurden 90,3 TEUR zurückgestellt. Aus dem Property Management resultieren Rückstellungen über 69,8 TEUR.



VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31. DEZEMBER 2023

A. Vermögensübersicht	
I. Direkt gehaltene Immobilien Deutschland	
Nr.	1
Objektname	Berlin, HGHI-Tower
Lage des Grundstückes	Bachstraße 12, 10555 Berlin
Objektbeschreibung	8 Etagen, Bürokomplex
Art des Grundstückes	G
Art der Nutzung ⁴⁶	B (Büro); hauptsächlich gewerbliche Nutzung
Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ⁴⁷	–
Erwerbsdatum ⁴⁸	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	3,39
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	2.060
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 abgeschrieben in TEUR	391
6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	2,9
7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,0
Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	1.794 / 1.999
Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	67 / 67
Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ⁴⁹ (Gutachten 1/2)	48.500 / 49.600
Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ⁵⁰	49.050
Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	78,6 / 80,4

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

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

47 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

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

49 Die Immobilie wird von zwei unabhängigen Bewertern begutachtet. Hier sind beide Nettoverkehrswerte dargestellt.

50 Hier wird der Mittelwert beider Bewertungen dargestellt.



2
Frankfurt-Hofheim, Gewerbepark
Casteller Straße 104, 65719 Hofheim am Taunus
Moderner Gewerbepark mit Logistik- und Büroflächen
G
B, I; hauptsächlich Logistikfläche
-
Februar 2023
2022
9.340
5.613
5.613
0
70
-
DGNB Gold
0,0%
0,0%
3,83
583
Olight GmbH
1,21
9,88
1,15
65
111
1,1
9,1
583 / 581
50 / 49
12.800 / 12.200
12.500
20,7 / 19,8

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Ausstattungsmerkmale:

- TG = Tiefgarage
- K = Klimaanlage
- L = Lift



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 Objekts 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 2023

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen	11.309.463,27	18,3
1. Bankguthaben	11.309.463,27	18,3

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 31. DEZEMBER 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände	4.669.133,76	7,6
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	481.724,28	0,8
2. Zinsansprüche	27.579,63	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.007.858,60	6,5
4. Andere	151.971,25	0,2
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.314.327,92	24,8
1. Krediten	14.000.000,00	22,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	318.580,03	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftungen	808.064,79	1,3
4. anderen Gründen	187.683,10	0,3
II. Rückstellungen	693.102,90	1,1



ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

Gesamtfondsvermögen			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		300.799,17	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	300.799,17		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		2.661.207,06	
1. Erträge aus Immobilien	2.661.207,06		
Sonstige Erträge		181.501,91	
Summe der Erträge			3.143.508,14
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(129.551,01)	
a) davon Betriebskosten	(1.243,96)		
b) davon Instandhaltungskosten	(36.952,83)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(68.088,80)		
d) davon sonstige Kosten	(23.265,42)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(111.986,44)	
3. Steuern		0,00	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(4.048.293,71)	
a) Verwaltungsvergütung	(345.489,42)		
b) Verwahrstellenvergütung	(35.826,99)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(63.654,51)		
d) Sonstige Aufwendungen	(3.603.322,79)		
davon Sachverständigenkosten	(44.948,36)		
Summe der Aufwendungen			(4.289.831,16)
III. Ordentlicher Nettoertrag			(1.146.323,02)
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			(2.584,96)
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(1.148.907,98)
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		–	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(4.371.220,98)		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(4.371.220,98)
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			(5.520.128,96)



Anteilsklasse P			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		1.030,12	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	1.030,12		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		9.117,88	
1. Erträge aus Immobilien	9.117,88		
Sonstige Erträge		627,74	
Summe der Erträge			10.775,74
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(386,42)	
a) davon Betriebskosten	(9,39)		
b) davon Instandhaltungskosten	(126,61)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(233,04)		
d) davon sonstige Kosten	(17,38)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(383,46)	
3. Steuern		0,00	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(15.039,78)	
a) Verwaltungsvergütung	(2.301,17)		
b) Verwahrstellenvergütung	(122,39)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(217,89)		
d) Sonstige Aufwendungen	(12.398,33)		
davon Sachverständigenkosten	(153,91)		
Summe der Aufwendungen			(15.809,66)
III. Ordentlicher Nettoertrag			(5.033,92)
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			20,36
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(5.013,56)
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	-		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(15.023,62)		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(15.023,62)
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			(20.037,18)



Anteilsklasse Gothaer			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		91.891,67	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	91.891,67		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		808.602,27	
1. Erträge aus Immobilien	808.602,27		
Sonstige Erträge	54.249,02		
Summe der Erträge			954.742,96
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(33.096,1)	
a) davon Betriebskosten	541,71		
b) davon Instandhaltungskosten	(11.350,7)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(20.741,17)		
d) davon sonstige Kosten	(1.545,94)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(34.021,67)	
3. Steuern		0,00	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(1.328.302,74)	
a) Verwaltungsvergütung	(204.194,56)		
b) Verwahrstellenvergütung	(10.877,69)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(19.289,25)		
d) Sonstige Aufwendungen	(1.093.941,25)		
davon Sachverständigenkosten	(13.671,45)		
Summe der Aufwendungen			(1.395.420,51)
III. Ordentlicher Nettoertrag			(440.677,55)
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			(2.605,32)
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(443.282,87)
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		–	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(1.328.498,79)		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(1.328.498,79)
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			(1.771.781,67)



Anteilsklasse E			
I. Erträge	EUR	EUR	EUR
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		207.877,39	
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	207.877,39		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon:		1.843.486,92	
1. Erträge aus Immobilien	1.843.486,92		
Sonstige Erträge	126.625,14		
Summe der Erträge			2.177.989,45
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		(96.068,49)	
a) davon Betriebskosten	(1.776,29)		
b) davon Instandhaltungskosten	(25.475,51)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(47.114,59)		
d) davon sonstige Kosten	(21.704,31)		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		(77.581,31)	
3. Steuern		0,00	
4. Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		(2.704.951,19)	
a) Verwaltungsvergütung	(138.993,69)		
b) Verwahrstellenvergütung	(24.826,91)		
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	(44.147,37)		
d) Sonstige Aufwendungen	(2.496.983,22)		
davon Sachverständigenkosten	(31.123,00)		
Summe der Aufwendungen			(2.878.600,99)
III. Ordentlicher Nettoertrag			(700.611,54)
IV. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			0,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(700.611,54)
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		–	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(3.027.698,57)		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			(3.027.698,57)
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			(3.728.310,11)



ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Für den Fonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestehen fünf Anteilsklassen, von denen drei 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 Geschäftsvorgänge 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 Geschäftsjahr mit 300,8 TEUR ausgewiesen, die aus abgerechneten Zinsen auf die Bankbestände resultieren.

Die Erträge aus Immobilien belaufen sich auf EUR 2,7 Mio. und beinhalten Mieterträge und Betriebskostenvorauszahlungen aus der Vermietung gewerblicher Flächen des Bestandsobjektes in Berlin und des im Geschäftsjahr angekauften Objektes in Hofheim.

Die sonstigen Erträge bestehen hauptsächlich aus einer erhaltenen Ausgleichszahlung in Höhe von 180,0 TEUR für einen nicht zustande gekommenen Ankauf.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 129,6 TEUR. Darin enthalten ist ein Betriebskostenüberhang in Höhe von 1,2 TEUR. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 36,9 TEUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit getätigt. Für die Verwaltung der Immobilie wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 68,1 TEUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 23,3 TEUR sind insbesondere Aufwendungen in Höhe von 20,9 TEUR für Beratungskosten und 2,4 TEUR sonstige Aufwendungen enthalten (davon entfallen 1,7 TEUR auf Bankgebühren).

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

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich insgesamt auf EUR 4,0 Mio., hiervon entfällt mit EUR 3,5 Mio. ein wesentlicher Teil auf nicht zustande gekommene Ankäufe. Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung werden mit insgesamt 381,3 TEUR ausgewiesen. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten werden mit 63,7 TEUR ausgewiesen.

Die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle liegt 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 2,3 TEUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilsklasse Gothaer 204,2 TEUR und klassenspezifisch auf die Anteilsklasse E 139,0 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 in Höhe von 44,9 TEUR, die den drei aktiven Anteilsklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

Durch hohe Sondereffekte aus nicht stattgefundenen Ankäufen, welche ebenfalls in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen werden, wird keine Steuerposition ausgewiesen. Sofern Ertragssteuern anfallen, sind seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragssteuern einzu beziehen. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Als Ergebnis der sich in der Ertrags- und Aufwandsrechnung widerspiegelnden Geschäftstätigkeit im Betrachtungszeitraum wurde ein ordentlicher Nettoertrag auf Fondsebene in Höhe von EUR –1,1 Mio. erwirtschaftet.

Bei Eintritt und Ausscheiden von Anteilshabern muss ein Ausgleich für die angefallenen, ihm zuzurechnenden anteiligen Fondserträge erfolgen, um die Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil zu erhalten und nicht durch Anteilsbewegungen zu verwässern, der sogenannte 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 Geschäftsjahr errechnet sich ein Ertragsausgleich von –2,6 TEUR, der durch die Mittelzu- und -abflüsse 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 –1,1 Mio. ausgewiesen wird.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR –4,4 Mio. ergibt sich aus nicht ausschüttbaren Bewertungsergebnissen, hier werden die im Geschäftsjahr negativen Bewertungen des Immobilienvermögens von insgesamt EUR 4,4 Mio. gezeigt. Als positive Bewertungseffekte werden Auflösungen von latenten 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 –5,5 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 2023

	Anteilsklasse P Anteile: 2.248		Anteilsklasse Gothaer Anteile: 198.552		Anteilsklasse E Anteile: 450.000	
	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	174,44	0,08	15.399,67	0,08	35.127,74	0,08
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.013,56	-2,23	-443.282,87	-2,23	-700.611,54	-1,56
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	5.188,00	2,31	458.682,54	2,31	735.739,28	1,63
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	174,44	0,08	15.399,67	0,08	35.127,74	0,08
1. Einbehalt gem. § 252 KAGB	174,44	0,08	15.399,67	0,08	35.127,74	0,08
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung⁵¹	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31.12.2023.



ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Im Geschäftsjahr des Fonds ergab sich ein negatives realisiertes Ergebnis von insgesamt EUR 1,1 Mio., das sich auf die einzelnen drei aktiven Anteilklassen aufteilt. In der Anteilsklasse P werden –5,0 TEUR, in der Anteilsklasse Gothaer –443,3 TEUR und in der Anteilsklasse E –700,6 TEUR als negatives realisiertes Ergebnis ausgewiesen. 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. Für das Vorjahr wurde eine Vollausschüttung unter Einbeziehung des Gewinnvortrags getätigt. Daher besteht kein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag.

Die den drei aktiven Anteilklassen zuzurechnenden Verluste des Geschäftsjahres werden im Kapitalstock thesauriert und in der Verwendungsrechnung als Zuführung aus dem Sondervermögen gezeigt.

ENTWICKLUNGSRECHNUNG IM ZEITRAUM 1. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

	Gesamtfondsvermögen		Anteilsklasse P	
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres (01.01.2023)		67.787.257,07		232.350,03
1. Ausschüttung für das Vorjahr/ Steuerabschlag für das Vorjahr ⁵²		(1.483.892,04)		(3.856,24)
2. Zwischenausschüttung ⁵³		–		–
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ⁵⁴		1.428.173,10		5.597,38
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	2.232.889,69		5.597,38	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	–804.716,59		–	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁵		2.584,96		(20,36)
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁵⁶		(502.227,90)		(1.719,88)
– bei Immobilien		(502.227,90)		(1.719,88)
6. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁷		(5.520.128,96)		(20.037,18)
– davon nicht realisierte Gewinne		–		–
– davon nicht realisierte Verluste		(4.371.220,98)		(15.023,62)
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.12.2023)		61.711.766,22		212.313,69

52 Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 sowie das Rumpfgeschäftsjahr 2021.

53 Es gab keine Zwischenausschüttungen.

54 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.

55 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.

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

57 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 (01.01.2023)	19.530.573,78		48.024.333,26	
1. Ausschüttung für das Vorjahr/ Steuerabschlag für das Vorjahr ⁵²	(287.535,80)		(1.192.500,00)	
2. Zwischenausschüttung ⁵³	-		-	
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ⁵⁴	1.422.575,72		-	
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	2.227.292,31		-	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	(804.716,59)		-	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁵	2.605,32		-	
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁵⁶	(152.722,26)		(347.785,76)	
– bei Immobilien	(152.722,26)		(347.785,76)	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁷	(1.771.781,67)		(3.728.310,11)	
– davon nicht realisierte Gewinne	-		-	
– davon nicht realisierte Verluste	(1.328.498,79)		(3.027.698,57)	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.12.2023)	18.743.716,89		42.755.735,66	

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 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 31.12.2023	Umlaufende Anteile
P	94,45	2.248
Gothaer	94,40	198.552
S	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
I	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
E	95,01	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 bestimmten 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 abgeschriebenene 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 Immobiliengesell-



schaften 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 „Be-

sondere 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 6,56% in der Anteilsklasse P, 6,56% in der Anteilsklasse Gothaer und 5,83% in der Anteilsklasse E. Die Höhe wird in diesem Berichtszeitraum wesentlich von den Ausgleichszahlungen für die nicht zustande gekommenen Ankäufe beeinflusst.

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 Aufwandserstattungen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden dem Sondervermögen Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung von Vermögensgegenständen) von insgesamt 1,2 Mio. EUR 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		2,75
davon fixe Vergütung		2,32
davon variable Vergütung		0,44
Anzahl der Mitarbeiter der KVG	25	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risikoträger		0,94
davon an Führungskräfte ⁵⁸		0,78
davon an andere Risikoträger		0,15
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 hat die Gesellschaft mit Genehmigung der BaFin und mit Zustimmung des Aufsichtsrats Änderungen an den Allgemeinen Anlagebedingungen und den Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ vorgenommen, welche mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten sind.

Neben der bisherigen Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 Abs. 1 der 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) werden für den Fonds seit dem 1. Januar 2023 auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Des Weiteren ist am 2. August 2021 das sogenannte Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland (Fondsstandortgesetz, FoStoG) in Kraft getreten. Dieses ändert unter anderem verschiedene Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches. Mit den weiteren nunmehr vorgenommenen Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ wurden diese neuen gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt.

⁵⁸ Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Die Änderungen betrafen im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilscheine aufgenommen.
- Es gelten künftig erleichterte Bedingungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zu 100 % beteiligt ist.
- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effktengeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen, sodass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Im Falle der Übertragung eines Immobilien-Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht künftig keine Pflicht mehr, die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers hierüber zu informieren.
- Modalitäten und Bekanntmachungsfrist bei der Änderung der Anlagebedingungen des Sondervermögens wurden angepasst. Es wird bei einer Änderung der Anlagegrundsätze das Angebot zum Umtausch der Anteile nicht mehr zwingend sein. Die Bekanntmachungsfrist bei Änderung der Kostenregelung sowie bei Änderung der Anlagegrundsätze wird von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt.
- In den Allgemeinen Anlagebedingungen wird für die außergerichtliche Beilegung von potenziellen Streitigkeiten auf die Möglichkeit eines Streitbelegungsverfahrens vor einer Schlichtungsstelle hingewiesen.
- Ferner wurden redaktionelle und klarstellende Anpassungen in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen vorgenommen.

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: 107,6 %
(Höchstmaß 250 %)

Leverage nach Commitment-Methode: 125,9 %
(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 diese 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 checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja		<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 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. Der Nachweis der Energieeffizienz eines Gebäudes erfolgt durch die Auswertung des Energieausweises (bei Wohnimmobilien

mind. Energieeffizienzklasse C und bei Gewerbeimmobilien über einen geringeren Energieverbrauch als der Vergleichswert dieser Gebäudekategorie im Energieausweis) oder alternativ durch eine anerkannte Gebäude-Zertifizierung (z. B. DGNB-Zertifizierung mit mind. „Silber“ und BREEAM mit mind. „sehr gut“). Im Fall von Gewerbeimmobilien wird die Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nichtwohngebäude angewandt, die im Branchenverband BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. entwickelt wurde.

Soziales Merkmal:

Das von dem Finanzprodukt beworbene soziale Merkmal wird durch die Leistung eines Beitrags zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderten 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. Der Nachweis erfolgt durch die Analyse des vermieteten Flächenanteils an Bildungsträger, Pflegeeinrichtungen und gefördertem Wohnraum (mind. 50 % der Mietfläche).

Das Portfolio setzt sich zum Stichtag 31.12.2023 aus (i) zwei Bestandsimmobilien zusammen. Die im Portfolio befindlichen Immobilien erfüllen sowohl die Anforderungen an die Energieeffizienz als auch an die Zertifizierung und somit wurde das ökologische Merkmal „Investition in energieeffiziente Gebäude“ zu 100 % erfüllt. Bei den Mietern der beiden Immobilien handelt sich nicht um Bildungsträger oder Pflegeeinrichtungen und es entfällt auch keine Mietfläche auf geförderten Wohnraum. Folglich wurde das soziale Merkmal zu 0 % erfüllt.

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

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die zum 31.12.2023 im Portfolio befindlichen Immobilien verfügen nach der BVI-Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nicht-Wohngebäude über eine Energieeffizienzklasse von mind. C gemäß Energieausweis (Objekt Frankfurt-Hofheim: A+; Objekt HGHI-Tower: A) und erfüllen somit die gesetzten Anforderungen an energieeffiziente Gebäude. Darüber hinaus verfügt der HGHI-Tower über eine 4 Sterne (BREEAM In-Use) Zertifizierung und das Objekt Frankfurt-Hofheim über eine DGNB-Gold-Zertifizierung, welche den gesetzten Anforderungen des Fonds an Zertifizierungen entsprechen.

0 % der Gesamtfläche wurden an Bildungsträger, Pflegeeinrichtungen oder in Form von gefördertem Wohnraum vermietet.

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr gab es keine Veränderung beim Erfüllungsgrad der Nachhaltigkeitsindikatoren (2022: 100 % und 2023: 100 %). Der Erfüllungsgrad der Nachhaltigkeitsindikatoren wird nicht von der Anzahl an Objekten beeinflusst.

● **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 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?

Das Finanzprodukt berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand von nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren, welche sich aus der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 ergeben:

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße
Fossile Brennstoffe	Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen
Energieeffizienz	Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz <i>((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C)+ (Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU))</i> <hr/> <i>Wert der Immobilien, die EPC- und NZEB-Vorschriften unterliegen</i>
Abfall	Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde

Unter dem Nachhaltigkeitsindikator fossile Brennstoffe wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien verstanden. Als Messgröße wird hierbei quartalsweise der Anteil der Investitionen in Immobilien herangezogen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Darunter versteht der Investment Manager solche Objekte, in denen fossile Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden, nicht jedoch Objekte mit Mietern, deren Unternehmenszweck im Zusammenhang mit den vorgenannten Tätigkeiten steht, ohne dass die vorgenannten Tätigkeiten an diesem Standort ausgeübt werden. Damit ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie vor Ort abzustellen.

Der Nachhaltigkeitsindikator energieineffiziente Immobilien umfasst das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Hierfür wird quartalsweise der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, die von der Gesellschaft für das Sondervermögen direkt gehalten werden, ermittelt. Dies erfolgt, indem man Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (sofern vor dem 31. Dezember 2020 errichtet) mit denjenigen Immobilien addiert, die einen Primärenergiebedarf aufweisen, der die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (sofern nach dem 31. Dezember 2020 errichtet). Den errechneten Wert setzt man sodann in das Verhältnis zum Gesamtwert aller Immobilien, die EPC und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen. Im Fall von Gewerbeimmobilien wird die Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nichtwohngebäude angewandt, die im Branchenverband BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. entwickelt wurde. Diese Methode ermöglicht eine angemessene Umwandlung der in Energieausweisen vorhandenen Farbskala in eine Buchstabenklassifizierung.

Bei mehreren Energieausweisen je Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben in den jeweiligen Energieausweisen.

Der Nachhaltigkeitsindikator Abfall umfasst das Engagement in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde. Hierfür ermittelt die Gesellschaft quartalsweise den Anteil der Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag vorliegt. In Deutschland ist es Standard, dass Abfallverwertungs- oder Recyclingverträge geschlossen werden.

Bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden ESG-Due-Diligence werden etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren hinsichtlich der vorgenannten Indikatoren identifiziert. Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verringerung der negativen Auswirkungen zu treffen (z. B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz einer Bestands-Immobilie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen). Identifizierte nachteilige Auswirkungen von erheblicher Schwere, die nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, stehen im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie für das Sondervermögen entgegen. Im Einklang mit der Investment-Strategie können 25 % der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien investiert werden, die nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Weiter werden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltedauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlich negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren dauerhaft nicht erfüllt. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, ist vom



Einzelfall abhängig. Im Einklang mit der Investment-Strategie können 25% der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien investiert werden, die nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Zum Berichtsstichtag 31.12.2023 berücksichtigen beide Bestandsobjekte die oben genannten Nachhaltigkeitsindikatoren. Folglich wird das Commitment, dass mindestens 75% oder mehr der Verkehrswerte der Immobilien die ökologischen und/oder sozialen Merkmale und die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen in einer Gesamtbetrachtung auf Ebene des Immobilienportfolios erfüllen, eingehalten (Erfüllungsgrad auf Portfolioebene beträgt 100% zum 31. Dezember 2023).



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Anteile der Vermögenswerte wurden in Einklang mit ErwG 26 als Durchschnitt aus den Stichtagen 31.03.2023, 30.06.2023, 30.09.2023 und 31.12.2023 berechnet.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
HGHI-Tower	Immobilien	62,0	Deutschland
Hofheim	Immobilien	15,4	Deutschland

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2023–31.12.2023



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

Bei 77,4% (Durchschnitt aus den Stichtagen 31.03.2023, 30.06.2023, 30.09.2023 und 31.12.2023) des in Vermögenswerte investierten Kapitals des Fonds (Summe aller Vermögensgegenstände) handelte es sich um Immobilien mit einem ökologischen oder sozialen Merkmal (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). 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).

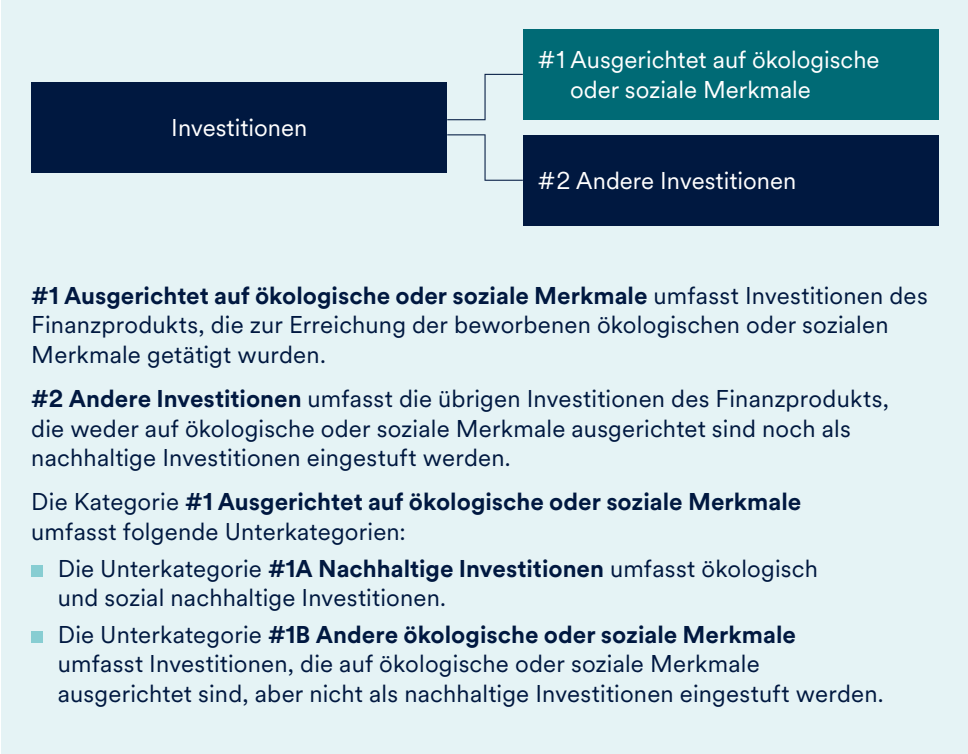
Folglich beträgt der prozentuale Anteil an Investitionen in Vermögenswerte, die keine ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllen oder als nachhaltig eingestuft werden können (#2 Andere Investitionen), 22,6%.

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.



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

Zum Stichtag 31.12.2023 setzte sich das Portfolio aus einer Büroimmobilie in Berlin und einer Logistikimmobilie in Hofheim bei Frankfurt zusammen. Es erfolgte kein Investment in den Teilssektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen generieren.



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-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert⁵⁹?**

- Ja In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

⁵⁹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

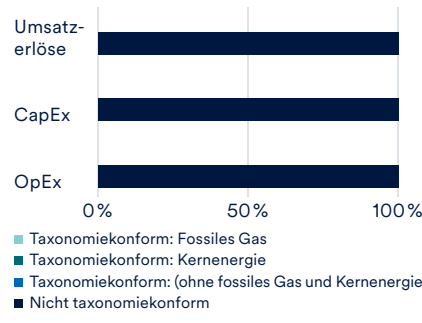
Umsatzerlöse, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

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

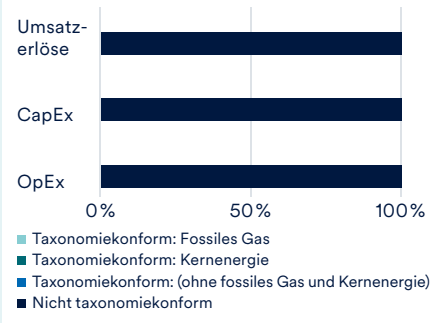
Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

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


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.

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.

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

Der Anteil der Investitionen, die in 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?**

Der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie im Einklang stehen, hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Jahr nicht verändert und beträgt weiterhin 0%.



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 31.12.2023 investierte der Fonds 14,5% 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. Folglich verpflichteten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung im Rahmen des UN Global Compact einzuhalten. Für andere Investitionen, außer Liquiditätsanlagen, gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.



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

Vom Ankauf über aktives Asset Management 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 wurde das Objekt Frankfurt-Hofheim erfolgreich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und verfügt außerdem über ein Gründach. Folglich hat das Objekt eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten. Diese steht im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, Objekte mit einem sehr guten Zertifizierungsgrad auszustatten oder zu erwerben.

Ankauf								
Ökologische und soziale Merkmale								
Objekt	Bewertung 31.12.2023 (EUR)	% des Portfolios	Energieeffiziente Immobilien		Soziale Integration		Soziale Gleichstellung	Anteil der Immobilien mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen
			Energiezertifikat (mind. C)	Zertifizierung (mind. BREEAM „sehr gut“ oder DGNB „Silber“)	Bildungseinrichtungen (> 50% der Mietfläche)	Pflegeeinrichtungen (> 50% der Mietfläche)	Geförderter Wohnraum (> 50% der Mietfläche)	
HGHI-Tower	49.240.600,00	79,75%	A					100%
Hofheim	12.500.000,00	20,25%	A+					100%
Total	61.740.600,00	100%						100%

01.01.2023–31.12.2023								
Ökologische und soziale Merkmale								
Objekt	Bewertung 31.12.2023 (EUR)	% des Portfolios	Energieeffiziente Immobilien		Soziale Integration		Soziale Gleichstellung	Anteil der Immobilien mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen
			Energiezertifikat (mind. C)	Zertifizierung (mind. BREEAM „sehr gut“ oder DGNB „Silber“)	Bildungseinrichtungen (> 50% der Mietfläche)	Pflegeeinrichtungen (> 50% der Mietfläche)	Geförderter Wohnraum (> 50% der Mietfläche)	
HGHI-Tower	49.240.600,00	79,75%	A	BREEAM „sehr gut“				100%
Hofheim	12.500.000,00	20,25%	A+	DGNB „Gold“				100%
Total	61.740.600,00	100%						100%



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

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

- **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, Juni 2024

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

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 2023 bis zum 31. Dezember 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023, 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 dem Jahresbericht beigefügten Abschnitte „Kennzahlen im Überblick“, „Vorwort der Geschäftsführung“, „Nachhaltigkeit“, „Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber“, Corporate Governance und BVI-Wohlver-

haltensregeln“ sowie „Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“.

- die Angaben gemäß Art. 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Art. 5 bis 6 der Verordnung (EU) 2020/852.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahres-



berichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der 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, 10. Juni 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Lattwein
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 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 Körperschaftsteuerveranlagung 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. Investorerträge):

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 Marktzensrendite, 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 vorangegangenen Kalenderjahres mit 70% des sog. Basiszinsatzes (der jährlich vom Bundesministerium der Finanzen festgelegt wird). Die Vorabpauschale ist um die innerhalb des vorangegangenen Kalenderjahres erfolgten Aus-



schüttungen 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 unterjährig 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 2023 ist unter Anwendung des Basiszinses vom 2. Januar 2023 zu ermitteln. Er beträgt 2,55%. Die Vorabpauschale für das Kalenderjahr 2023 mit Zufluss am 2. Januar 2024 beträgt:

Anteilsklasse	ISIN	Vorabpauschale in EUR
Anteilsklasse E	DE000A2QG7P0	0,00
Anteilsklasse Gothaer	DE000A2QG7Q8	0,00
Anteilsklasse P	DE000A2QG7S4	0,00

Im Falle eines unterjährig Erwerbs der Fondsanteile ist die zuvor dargestellte Vorabpauschale anteilig um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht, zu kürzen.

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

Besteuerung beim Anleger

Die Besteuerung der Investorerträge (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 Investorerträgen 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 Investorerträge ausnahmsweise keinem oder keinem ausreichenden Steuerabzug unterlegen haben, sind sie gesondert zu erklären. Auf Antrag können die Investorerträge 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 Finanzdienstleistungsinstitut 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. Aus-



schüttungen, 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 31.12.2023 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 Voraussetzun-

gen 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 2023:
EUR 5,0 Mio.

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

Gesellschafter:

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

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

Geschäftsführung:

Michael Abramo
Georg Gmeineder (bis zum 31.12.)
Nils Heetmeyer

Aufsichtsrat:

Hendrik Hans Christian Gienow
Selbständiger Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

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

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

Verwahrstelle:

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Frankfurt am Main
Platz der Republik
60325 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 45651

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

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

Abschlussprüfer:

EY GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn

Externe Bewerter

Immobilien (Ankauf):

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 <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/datenschutz/> einsehen oder bei Schroders anfordern können, falls Sie auf diese Webseite keinen Zugriff haben. Schroders hat in diesem Dokument eigene Ansichten und Meinungen zum Ausdruck gebracht. Diese können sich ändern. Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main. Für Ihre Sicherheit kann die Kommunikation aufgezeichnet oder überwacht werden.



Schroders – für das, was am meisten zählt

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

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

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

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

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

Quelle: Schroders. Stand: 31. Dezember 2023



EST. 1804

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

 schroders.de/realstate

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