

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Halbjahresbericht
30. Juni 2023

BUILDING
CHANGE

Schroders
capital

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



Immobilienvermögen



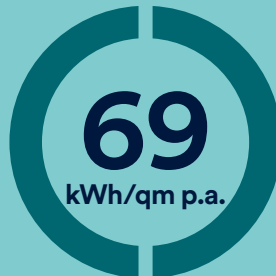
im Portfolio
(2 weitere Objekte beurkundet)



der Objekte im Portfolio besitzen
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 67,4 Mio.	TEUR 230,1	EUR 21,0 Mio.	EUR 46,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 64,4 Mio.	TEUR 220,0	EUR 20,0 Mio.	EUR 44,1 Mio.
– direkt gehalten	EUR 64,4 Mio.	TEUR 220,0	EUR 20,0 Mio.	EUR 44,1 Mio.
Anzahl Immobilien	2			
– direkt gehalten	2			
Vermietungsquote	100,0 %			
Fremdkapitalquote	21,7 %			
Ankäufe (Anzahl) ¹	1			
– direkt gehalten	1			
Verkäufe	0			
Nettomittel-Zufluss ²	EUR 2,0 Mio.	TEUR 5,6	EUR 2,0 Mio.	EUR 0,0 Mio.
BVI-Rendite ³		-1,0 %	-1,0 %	-0,35 %
Anteilswert in EUR		102,38	102,33	102,65
Rücknahmepreis in EUR		102,38	102,33	102,65
Ausgabepreis in EUR		107,50	105,40	102,65
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 Anteilswerte (Rücknahmepreis) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt. Die Rendite wurde für den Zeitraum 01.07.2022–30.06.2023 ermittelt.



HINWEISE FÜR DEN ANLEGER



Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand 11. Januar 2023) sowie der „Basisinformationsblätter“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.



ANTEILSKLASSEN IM ÜBERBLICK

Hinweise zu den Anteilsklassen

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

An unsere Anleger	7	Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. Juni 2023	36
Vorwort der Geschäftsführung	7	Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht zum 30. Juni 2023	36
Nachhaltigkeit	8	Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. Juni 2023	36
Tätigkeitsbericht	12	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	37
Anlageziel und Anlagepolitik	12	Angaben nach § 37 der Derivateverordnung	37
Entwicklung des Fonds im Geschäftshalbjahr	13	Anteilwert und Anteilumlauf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV	37
Aktuelle Marktsituation	14	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	37
Portfoliostruktur	22	Corporate Governance und BVI Wohlverhaltensregeln	40
An- und Verkäufe	24	Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	41
Vermietungsinformation	26		
Liquiditäts- und Währungsmanagement	27		
Finanzierungsmanagement	27		
Risikobericht	27		
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2023	30		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	32		
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2023	33		
Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis	35		





AN UNSERE ANLEGER

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der von uns verwaltete offene Immobilien-Publikumsfonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 (01.01. bis 30.06.2023) abgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bericht informieren wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Im Geschäftshalbjahr generierte der Fonds einen Nettomittelzufluss i. H. v. EUR 2,0 Mio. Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag 30. Juni 2023 auf EUR 67,4 Mio. bei umlaufenden Anteilen von 656.977 Stück.

Es ist uns eine große Freude, dass am 1. Juni 2023 die erste Ausschüttung des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ für das vorausgegangene Geschäftsjahr erfolgte. In der Anteilsklasse P wurden EUR 1,72 je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer EUR 1,42 je Anteil und in der Anteilsklasse E EUR 2,65 je Anteil ausgeschüttet.

Im Berichtszeitraum ist auch der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ von der Anpassung der Marktwerte an das aktuell veränderte Marktumfeld aufgrund von Zinssteigerungen nicht verschont geblieben. Infolgedessen hat der Fonds das erste Geschäftshalbjahr mit einer leicht negativen Entwicklung von -1,0% in der Anteilsklasse P, -1,0% in der Anteilsklasse Gothaer und -0,4% in der Anteilsklasse E abgeschlossen. Die nächsten Monate werden voraussichtlich weiterhin durch die große Unsicherheit am Immobilienmarkt geprägt sein.

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben aufgrund mehrerer krisenhafter Entwicklungen herausfordernd: als Folge der weltweiten Corona-Pandemie nach wie vor gestörte Lieferketten, extrem gestiegene Energiekosten sowie die Energiewende in Gänze. Hinzu kommen der Zinsanstieg und divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern, die die Welt der Immobilienwirtschaft verändert haben. Mögliche weitere Zinsanpassungen sorgen dafür, dass die Preisfindung auf Immobilienseite noch nicht abgeschlossen ist, und

Verzögerungen in der Fertigstellung von Objekten werden sich nicht völlig vermeiden lassen. Insgesamt ist der Fonds derzeit in zwei Bauprojekte involviert. Über die Entwicklung werden wir Sie im Detail im kommenden Jahresbericht informieren.

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld sehen wir auf der anderen Seite auch als Chance, ein attraktives Portfolio zu diskontierten Preisen aufbauen zu können. Der Ankauf der Logistikliegenschaft im Frankfurter Markt zu Beginn dieses Jahres ist aus unserer Sicht ein guter Beleg dafür.

Berücksichtigung von nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten

Die Berücksichtigung von nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten gehört inzwischen zu den zentralen Faktoren für die Wertentwicklung von Immobilien und ist daher zum integralen Bestandteil bei der Auswahl und Bewirtschaftung unserer Fondsobjekte geworden. Beispielsweise wurde im März 2023 eine Photovoltaik-Anlage bei unserem Objekt in Frankfurt-Hofheim installiert. Darüber hinaus berücksichtigt der Fonds seit dem 1. Januar 2023 auch bestimmte nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen (sog. Principal Adverse Impacts, kurz „PAI“), wodurch er als „nachhaltig“ im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden kann (sog. Artikel 8-Plus-Fonds).

Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, abgesichert durch Mietindexierung und mit der Möglichkeit das herausfordernde Umfeld für sich zu nutzen, ist der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ unserer Meinung nach sehr gut für die künftigen Herausforderungen aufgestellt. Die hohe Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Immobilienwirtschaft werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

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

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

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

Georg Gmeineder

Nachhaltigkeit

Unser Nachhaltigkeitsansatz Real Estate with Impact

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

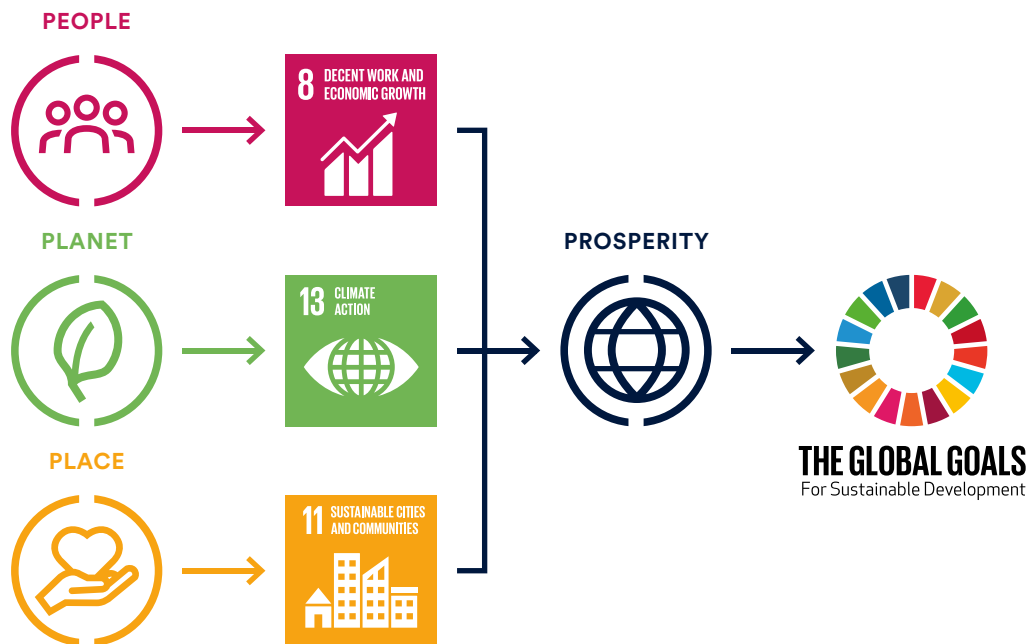
Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf die bebaute Umwelt, welche die Bausteine für eine nachhaltige Wirtschaft liefert und die Gesellschaft und die Umwelt unterstützt. Die weltweiten Erkenntnisse aus dem Klimawandel, gesellschaftlicher Wandel und die technologische Revolution sind in ständigem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

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

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

Die Säulen der Wirkung

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





Net Zero Carbon Commitment von Schroder Real Estate

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

Die BBP-Klimaverpflichtung wurde im September 2019 ausgearbeitet. Gemeinsam mit anderen BBP-Mitgliedern hat sich Schroder Real Estate darauf verständigt, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/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.
- 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 nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einer Investition.

Zum Stichtag dieses Berichtes erfüllen die im Portfolio befindlichen Immobilien sowohl die Anforderungen an die Energieeffizienz als auch an die Zertifizierung und somit wird das gesetzte Ziel, dass mind. 75% der Immobilien ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen, erfüllt. Auch die projektierten Objekte in Hamburg und Köln werden die gesetzten Nachhaltigkeitsanforderungen des Fonds erfüllen.

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, beispiels-

weise 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.

Schroders ist aktives Mitglied im DGNB

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

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





GRESB-Rating wird angestrebt

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

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

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

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

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



TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziel und Anlagepolitik

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

Als Artikel 8+ Fonds verfolgt der Fonds explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und stellt dabei vor allem Energieeffizienz, Investitionen in Bildung und Pflege sowie soziale Gleichberechtigung in den Mittelpunkt. In die Investitionsentscheidung fließt 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.

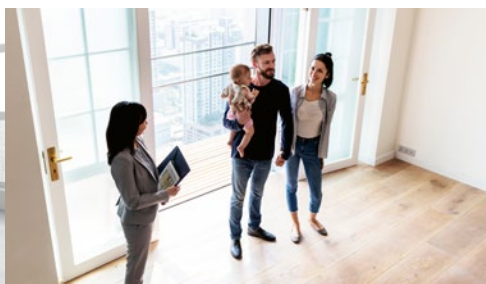
Als Fondsimmobilen kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen infrage. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden, sodass der Fonds hinsichtlich der Nutzungsarten 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 Wertsteigerungspotentiale gehoben werden.

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





Entwicklung des Fonds im Geschäftshalbjahr

Im Berichtszeitraum erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss von EUR 2,0 Mio. Das Gesamtfondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraums bei EUR 67,4 Mio. Es setzt sich zusammen aus dem Fondsvermögen der Anteilsklasse P i. H. v. 230,1 TEUR, der Anteilsklasse Gothaer i. H. v. EUR 21,0 Mio. und der Anteilsklasse E i. H. v. EUR 46,2 Mio.

Das reine Immobilienvermögen des Gesamtfonds beläuft sich auf EUR 64,4 Mio.

In den letzten 12 Monaten hat der Fonds in der Anteilsklasse P eine Wertentwicklung von $-1,0\%$ je Anteil, in der Anteilsklasse Gothaer eine Wertentwicklung von $-1,0\%$ je Anteil und in der Anteilsklasse E eine Wertentwicklung von $-0,4\%$ 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 deutsche Wirtschaft befindet sich nach 2 Quartalen negativen Wachstums in einer technischen Rezession: Nachdem bereits im 4. Quartal 2022 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal um $-0,5\%$ gefallen war, wurde auch im 1. Quartal 2023 ein negatives Wachstum ($-0,3\%$) registriert.⁷ Insbesondere die weiterhin hohe Inflation belastet die Konsumausgaben. Dabei hatte sich aber der Anstieg der Verbraucherpreise zunächst verlangsamt: Betrug der Anstieg der Verbraucherpreise im Januar 2023 im Jahresvergleich noch $8,7\%$, waren es im Mai $6,1\%$. Jedoch musste im Juni ein erneuter Anstieg auf $6,4\%$ registriert werden.⁸ Besonders getrieben wurde dies durch weiterhin hohe Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln. Gleichzeitig blieb die Kerninflation angesichts angespannter Arbeitsmärkte und steigender Löhne hoch, auch wenn die Einstellungsabsichten der Unternehmen mittlerweile leicht zu schwinden scheinen.

Insgesamt bleiben wichtige Indikatoren für die deutsche Wirtschaft zur Jahresmitte schwach. Neben der schwachen Binnennachfrage trifft die Verlangsamung des globalen Wachstums den deutschen Exportsektor. Zudem steht das verarbeitende Gewerbe aufgrund des Fachkräftemangels und der sinkenden, weltweiten Güternachfrage vor schwierigen Zeiten: So fiel der Einkaufsmanagerindex (engl. Purchasing Managers Index, PMI) für das verarbeitende Gewerbe im Juni auf $40,6$ Punkte, den niedrigsten Wert seit 3 Jahren, da die Hersteller ihre Produktion aufgrund sinkender Auftragseingänge zurückfahren.⁹

Die Juli-Konsensprognose geht davon aus, dass der Anstieg der Verbraucherpreise im weiteren Verlauf des Jahres weiter zurückgehen wird. Für das Gesamtjahr 2023 wird nun ein Jahresdurchschnitt von $5,9\%$ prognostiziert. 2024 sollen es dann nur noch $2,4\%$ sein. Für das BIP wird für 2023 mittlerweile ein Rückgang von $0,3\%$ prognostiziert. Für 2024 wird mit einer Rückkehr zum Wachstum gerechnet. Die Juli-Prognose erwartet $1,1\%$ BIP-Wachstum für das Gesamtjahr.

Büromarkt Deutschland

Die Schwäche der deutschen Wirtschaft scheint sich insbesondere in den letzten Monaten auf die Anmietungsentscheidungsfindung der Büronutzer ausgewirkt zu haben. Die aktuelle Rezession sowie die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Zinsen, die maßgeblich die Unternehmensfinanzierungen beeinflussen, lassen die Nutzer vorsichtiger agieren, auch wenn sich der Arbeitsmarkt weiter robust zeigt. Die hieraus resultierenden höheren Lohnabschlüsse drücken aber wiederum auf die Kostensituation der Unternehmen. Insgesamt nahmen die Anmietungsaktivitäten im 1. Halbjahr 2023 ab. In den sieben Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart; „Big7“) wurde im 1. Halbjahr mit rund $1,2$ Millionen qm rund 40% weniger Fläche umgesetzt als im 1. Halbjahr 2022. Zudem sank der Umsatz im 2. Quartal 2023 nochmal leicht gegenüber dem 1. Quartal. Auch war die Nachfrage wiederum im Halbjahresvergleich in allen sieben Metropolen rückläufig.¹⁰ Entscheidungsprozesse für eine Neuanmietung insbesondere für große Transaktionen bleiben lang. Unverändert ist allerdings die Polarisierung der Nachfrage: Der Fokus auf hochwertige Flächen in gut erreichbaren Lagen bleibt hoch – die Nachfrage nach B-Lagen schwächt sich weiter ab. Die Ansprüche, auch in Bezug auf Büroflächen möglichst klimafreundlich zu handeln, sind ebenfalls hoch, insbesondere wenn energetisch effiziente Flächen auch Einsparungen bei Nebenkosten ermöglichen. Gleichzeitig sehen viele Unternehmen einem Fachkräftemangel entgegen, was einerseits die Expansion hemmt, gleichzeitig aber auch Antrieb ist, mittels Top-Büroarbeitsplätzen qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten. Die vermehrte Adaption von hybriden Konzepten aus Büro und Homeoffice hat dabei stellenweise dazu geführt, dass Unternehmen im Rahmen eines Umzugs weniger, aber dafür oft hochwertigere Fläche anmieten. Allerdings ist der Gesamteffekt auf die Nachfrage eher gering, da Unternehmen bei Veränderungen oft die Bürokonfiguration dahingehend verändern, mehr Flächen für formellen und informellen Austausch der Mitarbeiter und zusätzliche Sozialflächen bereitzustellen.

⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_203_811.html

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_270_611.html

⁹ Consensus Economics, G7 & Western Europe Forecast, Juli-Prognosen, veröffentlicht 10.07.2023.

¹⁰ JLL „Büromarktausblick Q2 2023“



Trotz des nachlassenden Umsatzvolumens hat sich auf der Angebotsseite der Leerstand in den sieben Metropolen seit Jahresbeginn nur geringfügig erhöht. Die Leerstandsquote stieg von 4,9% zu Jahresbeginn auf 5,3% am Ende des 2. Quartals 2023, reicht aber von 8,7% in Düsseldorf bis 3,1% in Köln. Die Polarisierung des Marktes spiegelt sich auch im Leerstand wider: So besteht der Leerstand zu mehr als der Hälfte aus nicht mehr zeitgemäßen oder allenfalls durchschnittlich ausgestatteten Flächen. Angesichts der Situation im Bereich der erwarteten Fertigstellungen sollte sich die Situation in den kommenden Monaten kaum verändern. Zwar befinden sich in den sieben Metropolen zur Jahresmitte gut 5,3 Millionen qm Bürofläche im Bau (davon alleine ca. 2,0 Millionen qm in Berlin). Allerdings sind darin auch Flächensanierungen enthalten; das Volumen tatsächlicher Neubauten ist also geringer. Hinzu kommt, dass angesichts der gestiegenen Kosten sowohl für den Bau als auch der Finanzierung in den letzten Monaten weniger neue Projekte in Angriff genommen wurden. So wird der Höhepunkt der Freistellungen vermutlich dieses Jahr erreicht.

Die starke Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in guten Lagen ließ auch in der 1. Jahreshälfte 2023 die Spitzenmieten in den „Big7“ weiter steigen, auch wenn sich der Anstieg verlangsamt hat und sich Mietanreize („Incentives“) leicht erhöht haben.

Einzelhandelsmarkt Deutschland

Die weiterhin hohe Inflation (Anstieg der Verbraucherpreise) belastet weiterhin die Konsumenten und Einzelhändler. Zwar verbesserte sich seit Jahresbeginn die von der EU-Kommission gemessene Stimmung der Verbraucher spürbar, allerdings liegt sie weiter deutlich im negativen Bereich. Die Stimmung der Einzelhändler blieb in den letzten 6 Monaten praktisch unverändert im negativen Bereich, was auch den Immobilienmarkt prägt.¹¹ Während immer wieder Insolvenzen oder Filialschließungen von Einzelhändlern die Schlagzeilen prägen, bleibt der Vermietungsmarkt von Umstrukturierungsprozessen dominiert, in denen Einzelhändler ihre Filialnetze optimieren und ihre physische Präsenz mit dem Onlineangebot abstimmen, was entsprechend auch Vermietungsumsätze generiert. So bedeuten Schließungen nicht zwingend den Rückzug aus den Innenstadtlagen, sondern sind auch von strategischer Natur für gezielte Neueröffnungen. Dieses Zusammenspiel aus Geschäftsaufgaben auf der einen und Neupositionierungen auf der anderen Seite hat sich im 1. Halbjahr 2023 ganz entscheidend auf den Retail-Flächenumsatz ausgewirkt. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 275.000 qm in Citylagen erreichte der bundesweite Einzelhandelsmarkt in den ersten 6 Monaten nach Angaben von BNP Paribas Real Estate das beste Zwischenresultat seit 2019 und lässt damit die Vorjahres-

¹¹ Europäische Kommission Business and consumer survey https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/business-and-consumer-surveys/download-business-and-consumer-survey-data/time-series_en

ergebnisse der letzten beiden Jahre um 37% bzw. 24% hinter sich.¹² Mehr als die Hälfte dieser Flächen wurden zuvor von Waren- oder Textilkaufhäusern wie u.a. Galeria, Appelrath Cüpper, C&A, H&M oder Zara genutzt, die sich teilweise allerdings schon wieder neue Standorte in Top-Lagen sichern konnten. Diese Beispiele zeigen, dass es oftmals die gleichen Akteure sind, die einerseits für Zugänge zum Flächenangebot sorgen, andererseits aber auch für Leerstandreduzierungen verantwortlich zeichnen. Festzustellen bleibt aber, dass der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland unter Druck bleibt. So registrierte JLL in den letzten 6 Monaten weitere Rückgänge der Mieten selbst in den Top-Lagen in vier der sieben Metropolen.¹³ Gerade B-Lagen stehen unter enormem Druck in Bezug auf Mieten und Leerstand. Ein Lichtblick bleibt die Situation im Lebensmitteleinzelhandel. Hier konnten die Preissteigerungen oftmals an die Konsumenten weiter-

gegeben werden und während Verbraucher bei Produkten wie Mode Zurückhaltung üben, blieben die Umsätze in Bezug auf die Volumen nur wenig verändert.

Logistikmarkt Deutschland

Nach einem verhaltenen Start ins Jahr nahm die Aktivität im Logistikvermietungsmarkt im 2. Quartal 2023 spürbar zu. Mit einem Flächenumsatz von rund 2,9 Millionen qm im 1. Halbjahr 2023 liegt die Vermietungsleistung zwar rund 40% unter dem Umsatz im 1. Halbjahr des Vorjahres.¹⁴ Diese wurde allerdings durch eine Reihe großer Vermietungen getrieben, sodass trotz dieses Rückganges die Vermietungsleistung dieses Jahr soweit durchaus im Rahmen der Vorjahresergebnisse liegt. Die aktuelle wirtschaftliche Schwäche zeigt sich aber auch in der Nachfrage nach Logistikflächen, was unter anderem an der gesunkenen

¹² BNP Paribas „Real Estate Retail-Vermietungsmarkt Deutschland Q2 2023“ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

¹³ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 26. Juli 2023

¹⁴ BNP Paribas Real Estate „At a Glance Q2 2023 – Logistikmarkt Deutschland“





Nachfrage seitens Handelsunternehmen zu erkennen ist. Weiterhin prägt allerdings ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage die Situation in den Kernmärkten: Insbesondere in den zentralen Lagen fehlt es weiterhin an (modernen) Flächen, welche besonderes gefragt bleiben, um neuste Technik und Automatisierung zum Einsatz kommen zu lassen. Auch Nachhaltigkeitskriterien spielen mittlerweile eine große Rolle. Angesichts eines Mangels an Optionen oder um Kosten zu sparen entscheiden sich daher viele Unternehmen eher für Mietvertragsverlängerungen in ihren bestehenden Flächen anstatt für eine Neuvermietung. Vor dem Hintergrund der verteuerten Finanzierungskonditionen sowie dem Anstieg der Baukosten bleibt vorerst abzuwarten, ob die hohen Fertigstellungsvolumina der vergangenen Jahre aufrechterhalten werden. Für das 1. Quartal 2023 zeigen allerdings Marktdaten von CBRE, dass sich die Fertigstellungen nur leicht unter denen der 1. Quartale der Vorjahre bewegen. Der Leerstand bleibt mit nur 2% im 1. Quartal ebenfalls auf sehr geringem Niveau.¹⁵ Die Spitzenmieten stiegen in der 1. Jahreshälfte weiter an. Allerdings in deutlich niedrigerem Tempo als noch in der 2. Jahreshälfte des Vorjahres.

Wohnmarkt Deutschland

Die deutschen Wohnungsmärkte spüren die Auswirkungen der sich verändernden Rahmenbedingungen deutlich. Der starke Anstieg der Finanzierungs- und Baukosten hat zu einem starken Rückgang der Anträge auf Baugenehmigungen geführt, da Entwickler Projekte zurückstellen oder aufgeben. So wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Januar 2023 bundesweit nur Baugenehmigungen für knapp 19.000 neue Wohneinheiten erteilt. Für die Periode Januar bis Mai waren es insgesamt nur knapp 94.000 Einheiten und somit 30% weniger als in derselben Periode in 2022.¹⁶ Das politische Ziel pro Jahr rund 400.000 neue Wohneinheiten zu schaffen scheint somit in weiter Ferne. Der Nachfrageüberhang in den Metropolen sollte somit hoch bleiben. Insbesondere die Materialkosten haben sich teils drastisch erhöht. Nach Steigerungen im 2. Halbjahr 2022 wurden alleine im 1. Quartal 2023 nach Angaben

des Statistischen Bundesamtes nochmals Steigerungen von rund 2% registriert. Somit sind die Materialkosten in den letzten 2 Jahren um mehr als 30% gestiegen.¹⁷ 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 seit Herbst 2022 im Bundesschnitt bis zum 1. Quartal 2023 um rund 8% zurück gegangen, allerdings wiegt dies die Mehrkosten für erhöhte Zinsen nicht auf.¹⁸ Dieses Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum in den Metropolregionen sowie die vielfach vereinbarte Indexierung von Mietverträgen sollte die Mieten weiter steigen lassen.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Kampf um die Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) auch in den letzten 6 Monaten ihre Leitzinsen weiter angehoben. Auf eine deutliche Anhebung von 50 Basispunkten (bps) im März 2023 folgten jeweils weitere 25 bps im Mai und zuletzt im Juni.¹⁹ Lag der Hauptrefinanzierungssatz zum Jahresanfang noch bei 3,0%, lag er somit Ende Juni bei 4,0%. Zum Vergleich: Ende Juni 2022 lag der Hauptrefinanzierungssatz noch bei 0,0%. Während die Inflation in der Eurozone weiter zurückgegangen ist (Juni: 5,5% im Jahresvergleich)²⁰, wird die EZB nicht müde zu betonen, dass mehr getan werden muss, um eine dauerhafte Senkung der Inflation sicherzustellen. Angesichts der weiter hohen Zinsen, sind auch die Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen weiter auf hohem Niveau, haben sich aber im Laufe der letzten 6 Monate leicht stabilisiert. Lag die Rendite Ende Dezember 2022 bei 2,6%, sank sie im Mai auf 2,3% und stand Ende Juni bei 2,4%. Ende Juni 2022 lag sie noch bei 1,4%. Gestiegene Zinsen bedeuten teils deutlich höhere Finanzierungskosten für Unternehmen und Verbraucher und bremsen so die Konjunktur. Gleichzeitig setzen die deutlich gestiegenen Renditen der Staatsanleihen als risikofreie Investments und höhere Kosten für Finanzierungen die Immobilienrenditen weiter unter Aufwärtsdruck.

¹⁵ CBRE Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 26. Juli 2023

¹⁶ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate

¹⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 61261-0014 – Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Quartale, Art der Baukosten

¹⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis): Serie 61262-0002 Häuserpreisindex: Deutschland, Quartale

¹⁹ Europäische Zentralbank <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230615~d34cddb4c6.de.html>

²⁰ Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/17179282/2-19072023-AP-EN.pdf/bf200c74-48a4-e485-3372-c1fd1083c169>

Immobilieninvestmentmarkt Deutschland

Die ab Sommer 2022 stattfindende Dekompression der Immobilienrenditen setzte sich auch im 1. Halbjahr 2023 unter anderem angesichts der weiteren Zinserhöhungen fort. Im Schnitt stieg die Spitzenrendite der „Big7“ für Büroimmobilien zwischen Januar und Ende Juni nach Angaben von JLL um ca. 50 bps auf 3,80%.²¹ Im Sommer 2022 hatte sie noch bei nur 2,70% gelegen. Mit der Ausnahme von Stuttgart, wo die Spitzenrendite in den letzten 6 Monaten lediglich um 20 Basispunkte stieg, sahen alle übrigen Metropolen einen Anstieg zwischen 50–55 Basispunkten. Nachdem Berlin lange die niedrigste Spitzenrendite aufwies, hat diese Position nun Stuttgart übernommen. Hier lag die Spitzenrendite zuletzt bei 3,60%. Bei Einzelhandelsimmobilien wie Shopping Centern wurde zwischen Januar und Ende Juni kein weiterer Anstieg registriert. Hier blieben die Renditen stabil bei 5,00%. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren gab es allerdings deutlich mehr Bewegung. Hier stiegen die Renditen um 60 bps bzw. um 50 bps auf 5,50% und 4,40%. Auch innerstädtische Geschäftshäuser sahen einen Anstieg der Rendite um ca. 30 bps. Die Rendite lag somit zur Jahresmitte bei 3,50%. Bei Logistikimmobilien, die insbesondere im 2. Halbjahr 2022 eine rasante Dekompression der Spitzenrendite registrierten, verlangsamte sich der Anstieg im 1. Halbjahr deutlich. Hier stieg die Spitzenrendite lediglich um 10 Basispunkte auf 4,00%. Solange der Zinshöhepunkt nicht erreicht ist, muss grundsätzlich mit weiterer Renditedekompression gerechnet werden. Während sich dies natürlich negativ auf die Bewertung von bestehenden Investments auswirkt, bieten die mittlerweile teils deutlich korrigierten Kaufpreise aber auch die Möglichkeit, Objekte zu attraktiveren Preisen einzukaufen. Angesichts der hohen Kosten für Fremdfinanzierungen ist dies aber vornehmlich für Investoren mit Eigenkapital eine Option. Während die Kaufpreise weiter fallen und weitere Abschlüsse erwartet werden, halten sich Investoren weitestgehend zurück. So wurden nach Angaben von Real Capital Analytics (RCA) im 1. Halbjahr 2023 lediglich Investitionen von nur rund EUR 13 Milliarden getätigt, ein Rückgang von über 50% gegenüber dem 1. Halbjahr 2022.²² Allerdings sind bisher kaum „Notverkäufe“ zu beobachten. Insgesamt ist der Fremdkapitalanteil in den letzten Jahren deutlich niedriger ausgefallen, als dies etwa im Vorlauf der globa-

len Finanzkrise der Fall war. Bei den aktuellen Verkäufen handelt es sich oft um Dispositionen mit etwa dem Ziel Liquidität zu erhalten oder beispielsweise das Fremdkapitalniveau auf Portfoliolevel zu senken.

Büromarkt Berlin

Die Schwäche der deutschen Wirtschaft scheint sich insbesondere in den letzten Monaten auf die Anmietungsentscheidungsfindung der Büronutzer in Berlin ausgewirkt zu haben. Nach einer Phase sehr starker Vermietungsaktivitäten in den Jahren vor der Pandemie und mit auch durchaus robusten Vermietungsvolumina während der Pandemie waren die Bürovermietungsaktivitäten im 1. Halbjahr 2023 sehr gering. Der Gesamtumsatz im 1. Halbjahr 2023 lag bei nur knapp über 250.000 qm, wobei die Dynamik im 2. Quartal mit nur knapp über 110.000 qm sogar nachließ und das 2. Quartal somit den niedrigsten Quartalsumsatz seit über 10 Jahren aufwies.²³ Mieter sind viel vorsichtiger, was die Kosten angeht, und verzögern Entscheidungen aufgrund der unsicheren Aussichten. Gleichzeitig nehmen Unternehmen aufgrund der veränderten Arbeitsgewohnheiten im Durchschnitt etwas weniger Platz bei Umzügen in Anspruch. Der Fokus liegt jedoch weiterhin auf qualitativ hochwertigen Flächen an gut erschlossenen Standorten.²⁴

Auf der Angebotsseite waren die Bürofertigstellungen im 1. Halbjahr 2023 niedriger als in den vorangegangenen Halbjahren. Dies ist jedoch vor allem auf die sehr geringen Fertigstellungen im 1. Quartal zurückzuführen, nämlich nur rund 45.000 qm im Vergleich zu weiteren ca. 165.000 qm im 2. Quartal. Derzeit befinden sich noch gut 2,0 Millionen qm im Bau, allerdings sind darin auch Sanierungen enthalten. Das Volumen an komplett neuerstellten Flächen ist also insgesamt geringer. Auch wird in den nächsten Jahren mit einem Rückgang des Fertigstellungsvolumens gerechnet, da sich der starke Anstieg der Finanzierungskosten, die hohen Baukosten und die aktuelle Phase der wirtschaftlichen Schwäche auf das Volumen neuer Entwicklungsprojekte auswirken. Der Büroleerstand ist in den letzten 6 Monaten weiter gestiegen. Die aktuelle Rate von 4,8% ist zwar die höchste seit 2016, bleibt aber im Vergleich zu anderen deutschen oder europäischen Märkten sehr moderat.

²¹ JLL „Investmentmarktüberblick Deutschland Q2 2023“

²² RCA Immobilientransaktionsdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 26. Juli 2023

²³ JLL „Büromarktüberblick Deutschland Q2 2023“

²⁴ BNP Paribas Real Estate „At a Glance Q2 2023 – Büromarkt Berlin“



TOGETHER
WE
GROW



© HGHI Holding GmbH

Bemerkenswert ist, dass die Spitzenmiete trotz der Schwäche auf dem Vermietungsmarkt und einem weiteren Anstieg des Angebots im 1. Halbjahr 2023 weiter gestiegen ist und nun bei EUR 43,00/qm notiert, was einem Anstieg von fast 5% in den letzten 12 Monaten entspricht.

Wohnungsmarkt Köln

Der Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin von einem starken Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt, was die Mieten und Preise weiter steigen lässt. Neben der Zuwanderung aus dem Umland kommen zwei weitere Effekte hinzu, die die Nachfrage nach Wohnraum im Köln in den letzten Monaten prägten: Durch die Corona-Pandemie gab es analog zu anderen Großstädten Tendenzen einer Suburbanisierungsphase, dem Fortzug aus den Kernstädten in die grünen Vororte. Dieser Entwicklung steht zum einen jedoch z. B. die „Rückkehr“ der Studierenden entgegen.²⁵ Viele junge Menschen haben während der Pandemie auf einen Umzug in die Kernstädte verzichtet, da beispielsweise Lehrangebote

in digitaler Form gemacht wurden. Dies hat sich jedoch mittlerweile wieder spürbar gewandelt, sodass die Präsenz am Studienort erneut an Bedeutung gewonnen hat. Zum anderen ist auch die hohe Anzahl an Menschen, die auf der Flucht vor dem Ukraine-Krieg sind, ein wichtiger Faktor für den Wohnungsmarkt. So berichtete die Stadt Köln im März 2023, dass sie aktuell mehr als 11.300 Geflüchtete in städtischen Unterkünften unterbringt. Es ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den geflüchteten Personen, die bereits in privaten Unterkünften leben, ein Anteil davon kurz- bis mittelfristig eine Nachfragewirkung auf dem Wohnungsmarkt entfalten wird. Insbesondere familiengerechte Wohnungen, die bereits heute Mangelware sind, dürften im Fokus liegen.

Wohnungsmarkt Hamburg

Der Hamburger Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Auf der Angebotsseite wurde das selbst gesteckte Ziel – die Fertigstellung von 10.000 Wohneinheiten im Jahr – des ambitionierten Wohnungsbauprogramms der Hansestadt

²⁵ BNP Paribas Real Estate <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/koeln-city-report>



mehrere Jahre in Folge übertroffen, auch wenn man 2022 hinter dieser Marke geblieben ist.²⁶ Weiterhin befinden sich einige vielversprechende Projekte im Bau bzw. in der Entwicklung wie z. B. die weitere Entwicklung der Hafencity, das Elbbrücken-Quartier oder die Entwicklung Kleiner Graasbrook. Nachdem die Zuwanderung zuletzt etwas an Dynamik verloren hatte, ist vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Geflüchteten aus der Ukraine kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Wohnungsbedarf zu erwarten. 2022 wurden in Hamburg schätzungsweise mehr als 11.000 Geflüchtete verzeichnet. Auch perspektivisch dürfte der Druck auf den Mietwohnungsmarkt bestehen bleiben und die Nachfrage gerade nach familiengerechten Wohnungen weiter ansteigen. Da die Leerstandsquote in Hamburg mit nur 0,5% bereits heute zu den bundesweit niedrigsten zählt, wird weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang den Wohnungsmarkt dominieren. In der Konsequenz ist davon auszugehen, dass der Druck auf die Mieten weiterhin hoch bleibt. Im Eigentumswohnungsmarkt dürfte vorerst die Preisfindungsphase weiter das Marktgeschehen bestimmen.

Kita Hamburg

Nach dem Ende der Corona-Pandemie und der vollständigen Öffnung der Hamburger Kindertagesstätten überraschte das Ergebnis einer Ende Oktober 2022 veröffentlichten Studie der Bertelsmann Stiftung, wonach in Hamburg in 2023 rund 3.700 Kita-Plätze fehlen.²⁷ Trotz des massiven Ausbaus in den vergangenen Jahren (laut Sozialbehörde gibt es aktuell 1191 Kitas, die mehr als 81.000 Kinder betreuen) gebe es nicht ausreichend viele Plätze, um den Betreuungsbedarf zu erfüllen, heißt es im „Ländermonitoring Frühkindliche Bildungssysteme“. Besondere Sorgen mache der Personalmangel, der auch

einem weiteren Ausbau im Wege stehe. So berichtet etwa das „Hamburger Abendblatt“, dass bereits aktuell aufgrund von Personalmangel immer mehr Kitas die Betreuungszeiten einschränken.²⁸

Logistikmarkt Frankfurt

Eine Reihe von Faktoren hat zum Jahresauftakt zu einer eher gedämpften Nachfrage nach Logistikflächen im Frankfurter Markt geführt. So wurden im 1. Quartal 2023 nach Angaben von BNP Paribas Real Estate nur rund 44.000 qm umgesetzt.²⁹ Die wirtschaftliche Schwäche insbesondere im Bereich der Industrie und Produktion wirkt sich auch auf die Anmietungsaktivitäten im Markt aus. Hinzu kommt aber auch das weiterhin bestehende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage: Insbesondere in den zentralen Lagen fehlt es weiterhin an Flächen. Ebenfalls nehmen viele Mieter aufgrund des mittlerweile deutlich gestiegenen Mietniveaus vermehrt Vertragsverlängerungsoptionen wahr, anstatt in neue Flächen zu wechseln. Entsprechend liegen die Fluktuation und folglich auch der Flächenumsatz niedriger als in den Vorjahren. Auch gab es zum Jahresauftakt kaum großflächige Anmietungen. Bei den Flächengesuchen ist in jüngster Zeit eine Verschiebung der Nachfragegruppen erkennbar. Waren in den letzten Jahren Handelsunternehmen, insbesondere aus dem B2C-Lebensmittel- sowie Onlinehandels-Segment, die größten Flächennachfrager, stehen nun – trotz des aktuellen Umfeldes – wieder verstärkt klassische Industriegesuche im Vordergrund. Nach Angaben von JLL stieg die Spitzenmiete im 1. Halbjahr um 7,1% an. Für moderne Flächen in den besten Lagen stieg die Spitzenmiete von EUR 7,00/qm am Jahresanfang auf EUR 7,50/qm zum Ende des 2. Quartals.³⁰

²⁶ BNP Paribas Real Estate <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/hamburg-city-report>

²⁷ <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Studie-Hamburg-fehlen-im-kommenden-Jahr-3700-Kita-Plaetze,kita1418.html>

²⁸ <https://www.abendblatt.de/hamburg/article238732527/Hamburger-Kitas-fehlt-Personal-Tagesmuettern-die-Kinder.html>

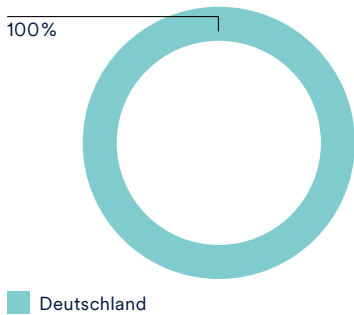
²⁹ BNP Paribas Real Estate „At a glance Q1 2023 – Logistikmarkt Frankfurt“

³⁰ JLL Immobilienmarktdatenbank (nicht öffentlich), abgerufen am 25. Juli 2023

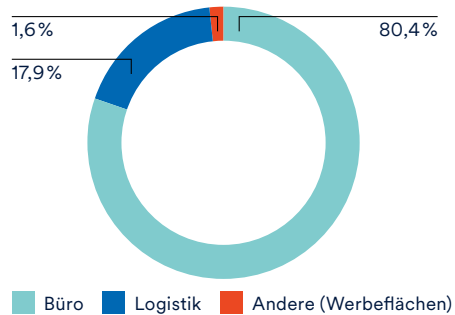
Portfoliostruktur

Der Fonds befindet sich aktuell in der Aufbauphase. Zum Ende des Berichtszeitraums besteht das Portfolio aus zwei direkt gehaltenen Immobilien. Darüber hinaus wurden zwei weitere Objekte kaufvertraglich gesichert.

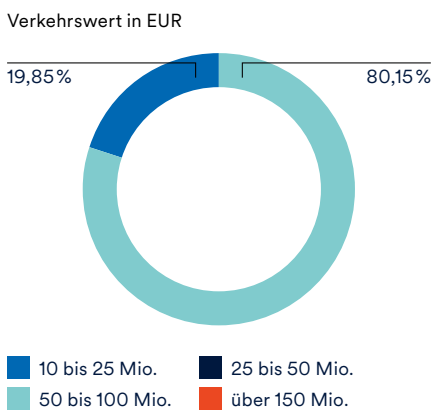
**Geographische Verteilung der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



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

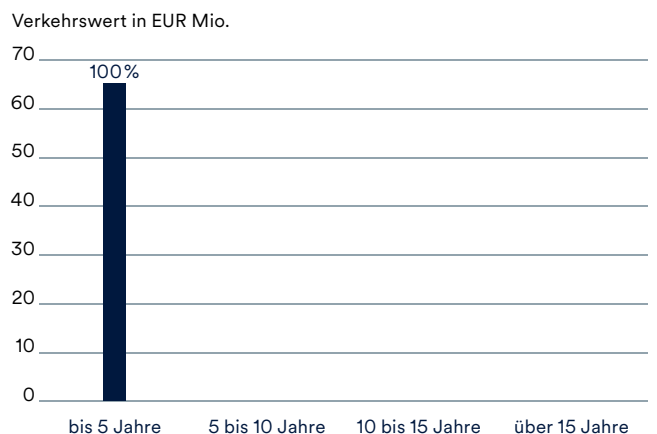


**Größenklassen der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**



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

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



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



© KD1 GmbH & Co. KG

Hamburg³⁰
Kita Eckerkoppel



© HGHI Holding GmbH

Berlin
HGHI-Tower

Köln³⁰
UL, Poll



© WvM Immobilien und Projektentwicklungs GmbH

Region Frankfurt
Gewerbepark Hofheim



© MB Park Deutschland GmbH

■ Büro ■ Wohnen ■ Logistik ■ Sonstige

30 Kaufvertraglich gesichert.



An- und Verkäufe

Gewerbepark Frankfurt-Hofheim

Der Gewerbepark Frankfurt-Hofheim wurde am 14. Dezember 2022 kaufvertraglich gesichert und der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2023 statt.

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

Die Immobilie wurde im Juli 2022 durch den Verkäufer MB Park Deutschland GmbH fertiggestellt. Zurzeit ist das Objekt vollständig an sieben Mieter vermietet. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf insgesamt ca. 5.613 qm. Davon sind ca. 4.552 qm Hallenfläche, 657 qm Büro- und

Sozialflächen und 404 qm 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

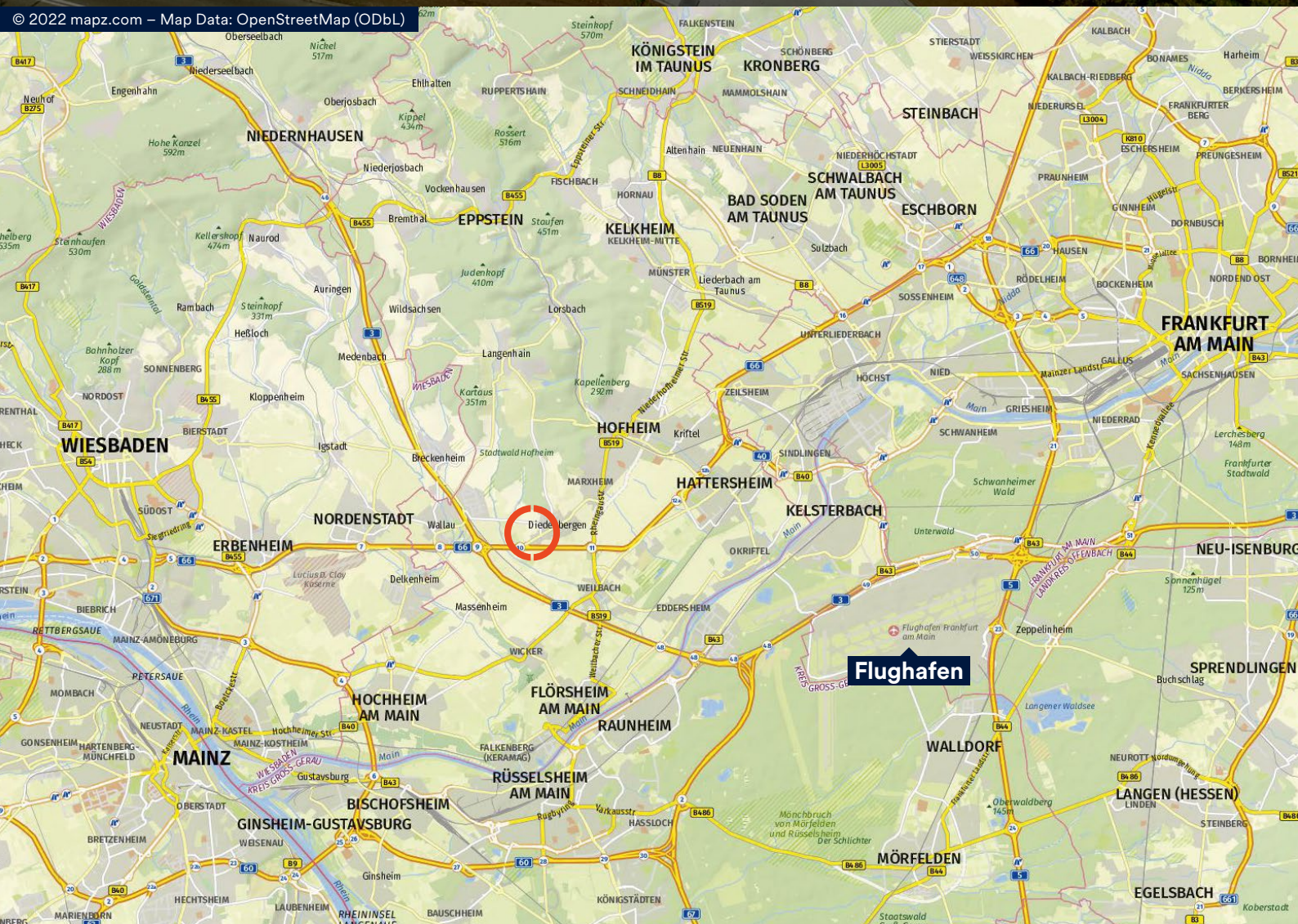
Baujahr 2022

Besitzübergang: Februar 2023



© MB Park Deutschland GmbH

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





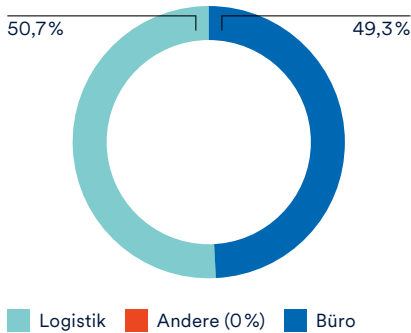
Vermietungsinformation

Zum Ende des Berichtszeitraums sind weiterhin alle Mietflächen vermietet und somit beträgt die Leerstandsquote 0,0% zum 30. Juni 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.

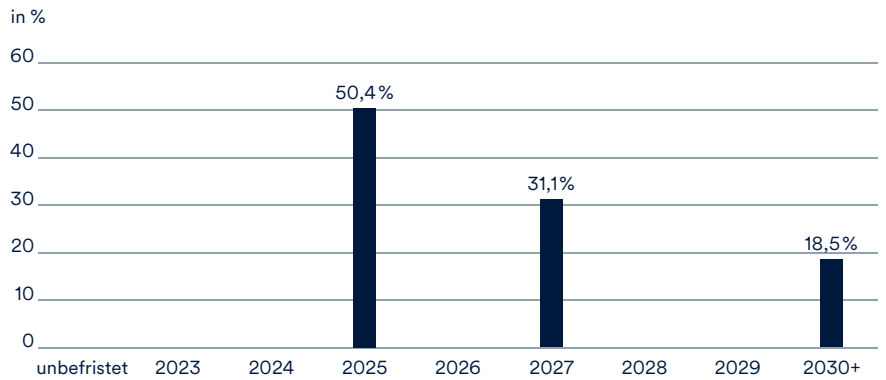
Die nachfolgende Grafik zeigt die auslaufenden Mietverträge gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete.

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

Aufteilung des Mieteinkommens nach Mietfläche



Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der Jahres-Sollmieten





Liquiditäts- und Währungsmanagement

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hält zum Ende des Berichtszeitraums EUR 14,0 Mio., also 20,8% des Fondsvermögens, an liquiden Mitteln. Hierbei handelt es sich lediglich um Bankguthaben. Der Zinssatz zum 30. Juni 2023 beträgt +3,0% für das Bankguthaben bei der Bank 1 und 0,0% 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 30. Juni 2023 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von EUR 14,0 Mio. Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote zum Berichtsstichtag 21,7% bezogen auf das Immobilienvermögen (EUR 64,4 Mio.).

Die Zinsen sind für die Dauer des Kredites festgeschrieben.

Risikobericht

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

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Gegenparteirisiko/Adressenausfallrisiko

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

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

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

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

Zum Ende des Berichtszeitraums wird das Risiko eines Mietausfalls als 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 dem Fonds an der Wertentwicklung der sich im Fonds befindlichen Immobilien beteiligt. Somit besteht die Gefahr von Wertverlusten aufgrund negativer Wertänderungen einzelner Immobilien oder des gesamten Immobilienmarktes. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die im Fonds angesetzten Immobilienbewertungen von der tatsächlichen Höhe der aktuell am Immobilienmarkt erzielbaren Kaufpreise abweichen können. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass diese den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis widerspiegeln.

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

Im Zusammenhang mit den „Forward Purchases“ analysiert das Management stets alle strategischen Handlungsalternativen, um die aus Sicht des Investmentvermögens bestmögliche Option für die jeweilige Situation zu wählen.

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 (insbesondere bei den Forward-Transaktionen) führen könnten.

Operationelle Risiken

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

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





VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30. JUNI 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien	64.390.600,00	95,6
1. Geschäftsgrundstücke	64.390.600,00	95,6
II. Liquiditätsanlagen	14.027.651,73	20,8
1. Bankguthaben	14.027.651,73	20,8
III. Sonstige Vermögensgegenstände	5.263.168,37	7,8
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	497.819,32	0,7
2. Zinsansprüche	22.739,98	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.265.441,31	6,3
4. Andere	477.167,76	0,7
Summe der Vermögensgegenstände	83.681.420,10	124,2
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.479.784,73	23,0
1. Krediten	14.000.000,00	20,8
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	440.778,02	0,7
3. Grundstücksbewirtschaftungen	838.539,32	1,2
4. anderen Gründen	200.467,39	0,3
II. Rückstellungen	827.758,76	1,2
Summe der Schulden	16.307.543,49	24,2
C. Fondsvermögen	67.373.876,61	100,0



Anteilsklasse	P	Gothaer	E
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR
I. Immobilien	219.956,64	20.022.567,50	44.148.075,86
1. Geschäftsgrundstücke	219.956,64	20.022.567,50	44.148.075,86
II. Liquiditätsanlagen	47.918,10	4.361.965,93	9.617.767,69
1. Bankguthaben	47.918,10	4.361.965,93	9.617.767,69
III. Sonstige Vermögensgegenstände	17.978,85	1.636.607,59	3.608.581,95
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	1.700,54	154.799,32	341.319,47
2. Zinsansprüche	77,68	7.071,11	15.591,20
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	14.570,64	1.326.359,54	2.924.511,13
4. Andere	1.629,99	148.377,62	327.160,15
Summe der Vermögensgegenstände	285.853,59	26.021.141,02	57.374.425,50
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus	52.878,54	4.813.513,68	10.613.392,49
1. Krediten	47.823,64	4.353.367,48	9.598.808,87
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.505,69	137.062,05	302.210,28
3. Grundstücksbewirtschaftungen	2.864,43	260.747,84	574.927,05
4. anderen Gründen	684,78	62.336,31	137.446,59
II. Rückstellungen	2.827,6	257.395,58	567.535,58
Summe der Schulden	55.706,14	5.070.909,26	11.180.928,07
C. Fondsvermögen	230.147,45	20.950.231,76	46.193.497,43

Anteilsklasse	P	Gothaer	S	I	E
Anteilswert in EUR per 30.06.2023	102,38	102,33	N/A	N/A	102,65
Umlaufende Anteile	2.248	204.729	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 2,0 Mio., hiervon entfallen auf die Anteilsklasse P 5,6 TEUR, auf die Anteilsklasse Gothaer EUR 2,0 Mio.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 errechnet sich ein Anteilwert (Rücknahmepreis) von EUR 102,38 in der Anteilsklasse P, von EUR 102,33 in der Anteilsklasse Gothaer und EUR 102,65 in der Anteilsklasse E.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 verminderte sich das Fondsvermögen um 413,4 TEUR auf EUR 67,4 Mio.

Liquidität

Zum 1. Februar 2023 wurde ein Gewerbepark in Hofheim in der Nähe von Frankfurt am Main erworben. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen wird mit EUR 64,4 Mio. ausgewiesen.

Die Liquiditätsanlagen werden mit EUR 14,0 Mio. ausgewiesen und werden in Form von Bankguthaben über EUR 13,7 Mio. und Kauttionen mit 374,9 TEUR gehalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 197,2 TEUR auf EUR 5,3 Mio., darin enthalten sind 497,8 TEUR Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Miet- und Betriebskostenforderungen zusammen setzen, sowie Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen, Anschaffungsnebenkosten aus den beiden Ankäufen in Höhe von EUR 4,3 Mio. und Zahlungen für anstehende Immobilienkäufe in Höhe von 380,1 TEUR.

Verbindlichkeiten/Fremdfinanzierung

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 15,5 Mio. Sie erhöhten sich um 561,6 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2022 und setzen sich insbesondere aus einer Kreditaufnahme für das gekaufte Objekt HGHI-Tower in Höhe von EUR 14,0 Mio. und Einbehalten aus dem Ankauf des Objektes in Berlin nach Gegenrechnung einer Mietgarantie in Höhe 318,6 TEUR zusammen. Restverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Hofheim betragen insgesamt 122,2 TEUR. Weiterhin werden im Wesentlichen unter der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 463,3 TEUR und Kautionsverbindlichkeiten über 374,9 TEUR ausgewiesen. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 200,5 TEUR beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 151,4 TEUR und abgegrenztem Zinsaufwand aus dem aufgenommenen Darlehen über 28 TEUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen in Höhe von 827,8 TEUR. Größter Einzelposten bei den Rückstellungen ist die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung mit 477,8 TEUR, gefolgt von sonstigen Rückstellungen über 48,6 TEUR, die Kosten für Abschlussprüfung, Steuerberatungskosten und Druck- und Veröffentlichungskosten summieren sich auf 70,7 TEUR. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind unverändert 190,6 TEUR zurückgestellt. Für Steuerzwecke wurden 58,2 TEUR zurückgestellt.



VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. JUNI 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 ³¹	B (Büro); hauptsächlich gewerbliche Nutzung
Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ³²	–
Erwerbsdatum ³³	Juni 2021
Bau-/Umbaujahr	2020
Grundstücksgröße in m ²	641
Nutzfläche in m ² (BGF):	
1. gesamt	4.396
2. davon Gewerbe	4.396
3. davon Wohnfläche	0
Anzahl Kfz-Stellplätze	2
Ausstattungsmerkmale	K, L
Objektzertifizierung	4 Sterne (BREEAM In-Use)
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	26,0%
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	3,4
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	1.908
Hauptmieter	Next Big Thing
Anschaffungsnebenkosten:	
1. gesamt in EUR Mio.	3,97
2. gesamt in % des Kaufpreises	7,79
3. davon Gebühren und Steuern in EUR Mio.	3,84
4. davon Sonstige in TEUR	130
5. im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	194
6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	3,10
7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,5
Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	1.999/1.768
Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	67/67
Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ³⁴ (Gutachten 1/2)	52.500/50.400
Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁵	51.450
Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	51,5/76,4

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Ausstattungsmerkmale:

TG = Tiefgarage
K = Klimaanlage
L = Lift

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

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

32 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

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

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

35 Hier wird der Mittelwert beider Bewertungen dargestellt.

A. Vermögensübersicht		
I. Direkt gehaltene Immobilien Deutschland		
Nr.2	Objektname	Frankfurt-Hofheim, Gewerbepark
	Lage des Grundstückes	Casteller Straße 104, 65719 Hofheim am Taunus
	Objektbeschreibung	Moderner Gewerbepark mit Logistik- und Büroflächen
	Art des Grundstückes	G
	Art der Nutzung ³¹	B, I; hauptsächlich Logistikfläche
	Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen ³²	–
	Erwerbsdatum ³³	Februar 2023
	Bau-/Umbaujahr	2022
	Grundstücksgröße in m ²	9.340
	Nutzfläche in m ² (BGF):	
	1. gesamt	5.613
	2. davon Gewerbe	5.613
	3. davon Wohnfläche	0
	Anzahl Kfz-Stellplätze	70
	Ausstattungsmerkmale	–
	Objektzertifizierung	DGNB Gold
	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	0,0%
	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0%
	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	4,2
	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	583
	Hauptmieter	Olight GmbH
	Anschaffungsnebenkosten:	
	1. gesamt in EUR Mio.	1,21
	2. gesamt in % des Kaufpreises	9,88
	3. davon Gebühren und Steuern in EUR Mio.	1,15
	4. davon Sonstige in TEUR	65
	5. im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	50
	6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	1,17
	7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,6
	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR (Gutachten 1/2)	556/556
	Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	50/50
	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ³⁴ (Gutachten 1/2)	13.000/12.500
	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ³⁵	12.750
	Anteil am Fondsvermögen in EUR Mio./in %	12,8/18,9

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Ausstattungsmerkmale:

TG = Tiefgarage
 K = Klimaanlage
 L = Lift

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

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

32 Siehe Tätigkeitsbericht „Immobilienaktivitäten“

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

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

35 Hier wird der Mittelwert beider Bewertungen dargestellt.



ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Bruttosollmiete

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

VERZEICHNIS DER AN- UND VERKÄUFE ZUM 30. JUNI 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	1. Februar 2023

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ZUM 30. JUNI 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen	14.027.651,73	20,8
1. Bankguthaben	14.027.651,73	20,8

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 30. JUNI 2023

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände	5.263.168,37	7,8
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	497.819,32	0,7
2. Zinsansprüche	22.739,98	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.265.441,31	6,3
4. Andere	477.167,76	0,7
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.479.784,73	23,0
1. Krediten	14.000.000,00	20,8
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	440.778,02	0,7
3. Grundstücksbewirtschaftungen	838.539,32	1,2
4. anderen Gründen	200.467,39	0,3
II. Rückstellungen	827.758,76	1,2



ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

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

Anteilsklasse	Anteilwert in EUR per 30.06.2023	Umlaufende Anteile
P	102,38	2.248
Gothaer	102,33	204.729
S	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
I	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen im Berichtszeitraum
E	102,65	450.000

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

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

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

Immobilien

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

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

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

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

Bauleistungen

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

Liquiditätsanlagen

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

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

II. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Nichtnotierte Schuldverschreibungen

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



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

Geldmarktinstrumente

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

Derivate – Optionsrechte und Terminkontrakte

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

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

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

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

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

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

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

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

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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



CORPORATE GOVERNANCE UND BVI WOHLVERHALTENSREGELN

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

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



ANGABEN ZU KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, ABSCHLUSSPRÜFER, VERWAHRSTELLE UND GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 86368

Gründung:
15. Dezember 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
im Dezember 2022:
EUR 5,0 Mio.

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

Gesellschafter:

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

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

Geschäftsführung:

Michael Abramo
Georg Gmeiner
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

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

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

Verwahrstelle:

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Frankfurt am Main
Platz der Republik
60325 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 45651

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31. Dezember 2022:
EUR 4.926 Mio.

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

Abschlussprüfer:

Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Eschborn

Externe Bewerter

Immobilien (Ankauf):

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

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

Immobilien (Folgebewertung):

Jagel Partner Immobiliensachverständige mbB,
München

Dipl.-Kfm. Peter Jagel FRICS

Dr. Leopoldsberger + Partner,
Frankfurt am Main

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger



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

resultierende Einkommen können sowohl steigen als auch fallen; Anleger erhalten eventuell den investierten Betrag nicht zurück. Schroders ist ein Datenverantwortlicher in Bezug auf Ihre personenbezogenen Daten. Informationen dazu, wie Schroders Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, finden Sie in unserer Datenschutzrichtlinie, die Sie unter <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 831,2 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 2022



EST. 1804

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

 schroders.de/realstate

 @SchrodersDE