INTREAL

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

2024/2025

Jahresbericht zum
31. März 2025

HABONA®
INVEST

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick ... 3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2025 ... 3
Veränderungen im Berichtszeitraum ... 3
Bericht des Fondsmanagements ... 4
Marktbericht 2024/2025 ... 7
Jahresbericht ... 15
Tätigkeitsbericht ... 15
Anlageziele und Anlagepolitik ... 15
Anlagegeschäfte ... 15
Wertentwicklung ... 15
Hauptanlagerisiken ... 15
Portfoliostruktur ... 18
Währungspositionen ... 21
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum ... 21
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre ... 22
Vermögensübersicht zum 31. März 2025 ... 23
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis ... 25
Direkt gehaltene Immobilien ... 25
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2025 ... 27
I. Käufe ... 27
II. Verkäufe ... 27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht ... 27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht ... 27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen ... 28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen ... 29
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 ... 30
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 ... 32
Verwendungsrechnung zum 31. März 2025 ... 33
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 ... 33
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 ... 34
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind ... 34
Anhang ... 35

Angaben nach Derivateverordnung ... 35
Anteilwert und Anteilumlauf ... 35
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände ... 35
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ... 36
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen ... 36
Angaben zur Mitarbeitervergütung ... 37
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB ... 46
Zusätzliche Information ... 46
Angaben zum Risikomanagementsystem ... 46
Angaben zum Leverage-Umfang ... 46
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers ... 48
Sonstiges ... 50
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre ... 50
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern ... 51
Renditekennzahlen ... 51
Kapitalinformationen ... 51
Informationen zu Wertänderungen ... 51
Vermietungsinformationen ... 52
Restlaufzeit der Mietverträge ... 52
Steuerrechnung ... 53
Steuerliche Hinweise ... 53
Gremien ... 62
Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 62
Geschäftsführung ... 62
Aufsichtsrat ... 62
Externe Bewerter für Immobilien ... 63

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2025

Fondsvermögen (netto)	119.582.340,12 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	132.000.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	132.000.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,0 %
Fremdkapitalquote [1)]	22,6 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	1
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-18.768.138,69 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	26.08.2024
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Steuerliche Vorabausschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	-0,8 %
Rücknahmepreis	50,96 EUR
Ausgabepreis	53,76 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2025 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2024 – 31. März 2025). Mit dem vorliegenden Jahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien unverändert ein Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter zunehmenden Unsicherheiten. Stand bisher die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Fokus, so ist der wirtschaftliche und sicherheitspolitische Druck auf Europa und insbesondere Deutschlands durch die Wiederwahl des amerikanischen Präsidenten Donald Trump stark gestiegen. Einen Regierungswechsel gab es aber auch in Deutschland: nach dem Platzen der Ampel-Koalition im November 2024 kam es im Februar 2025 zu vorgezogenen Bundestagswahlen. Die Auswirkungen, möglichen Richtungsänderungen und Impulse der neuen Regierung sind zum Redaktionsschluss nicht abschließend bewertbar – sicher hingegen erscheint der politische Wunsch, neue Schulden in Form von Sondervermögen für das Land aufzunehmen und damit in Infrastruktur zu investieren. Das wird zweifelsfrei Auswirkungen auf das Zinsniveau nach sich ziehen.

Die Herausforderungen der neuen Regierung könnten nicht größer sein: die deutsche Wirtschaft leidet unter zu hohen Energie- und Personalkosten und ist wieder zum Schlusslicht Europas geworden. Angekündigte Zölle durch die USA und das immer näher rückende Verbrenner Aus der EU, setzen die deutsche Wirtschaft und ihr globalisiertes Geschäftsmodell weiter massiv unter Druck.

Gebannt hingegen erscheinen die Inflationssorgen, welche die Europäische Zentralbank (EZB) dazu veranlasste, ihren Kurs zu ändern und den Leitzins seit September 2024 kontinuierlich zu senken. Entlang der bereits erwarteten Zinssenkungen vergünstigten sich auch die Finanzierungskonditionen für Immobiliendarlehen und in der Folge hellte sich im Verlauf des Geschäftsjahres das Stimmungsbild für den deutschen Immobilienmarkt zunehmend auf. Insbesondere institutionelle und professionelle Investoren erkennen, dass sich die Preisbildung auf einem Tiefstand befindet und investieren verstärkt in funktionierende Nutzungsarten wie die Nahversorgung, die ihre Stabilität und Widerstandsfähigkeit in den letzten Krisen unter Beweis stellen konnten. Während sich Deutschland in der Rezession befindet und viele Wirtschaftsbereiche unter Druck stehen, konnte der Lebensmitteleinzelhandel die eigene Profitabilität insbesondere durch die Ausweitung der eigenen Handelsmarken in den letzten 5 Jahren deutlich steigern und blickt auf Grund den folgenden gesellschaftlichen Veränderungen weiterhin gelassen positiv in die Zukunft.

Die demographische Entwicklung führt seit Jahren zu einer alternden Gesellschaft. Dank des medizinischen Fortschritts übersteigt die Lebenserwartung jeder neuen Generation dabei regelmäßig die der jeweiligen Elterngeneration. Hinzu kommt der anhaltende Zuzug von Menschen nach Deutschland, durch welchen die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren zusätzlich ansteigen wird. Das Mehr an Menschen führt zu einer höheren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, bedingt den weiter wachsenden Bedarf an Nahversorgunginfrastruktur. Mit der Verbreitung des Homeoffice verschiebt sich auch der Konsum der Angestellten vom unmittelbaren Arbeitsumfeld hin zur wohnortnahen Versorgung.

Das beschriebene Marktumfeld erhöht die Nachfrage von Gütern des täglichen Bedarfs und versetzte die Mieter der Nahversorgung in die Lage, die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Endverbraucher weiterzugeben. So werden indexierungsbedingte Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen im Habona Nahversorgungsfonds sind über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von aktuell 11,0 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt zum Geschäftsjahresende bei 98,0% und ist im Marktvergleich als Spitzenwert anzusehen. Der Fonds ist nahezu vollvermietet.

Dank der Anlagestrategie im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung des Fonds sowie des sich daraus ableitenden Stellenwerts von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind die Fondsimmobilien technisch und energetisch zukunftssicher aufgestellt.

Langlaufende Finanzierungen

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 31.03.2025 bei moderaten 22,6% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindung bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,41% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 4,8 Jahren. Die in der Vergangenheit gestiegenen Kreditzinsen haben in der Folge daher keine unmittelbar negative Auswirkung auf die Fremdfinanzierung des Fonds.

Im Gegenteil: Da die Ankäufe seit Frühling 2022 vollständig mit Eigenkapital finanziert wurden, könnten bei weiter sinkenden Refinanzierungskosten Darlehen aufgenommen werden und daraus zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

Fondsvolumen bei rund EUR 119,6 Mio.

Das Fondsvolumen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verringerte sich im Berichtszeitraum um rund EUR 22,0 Mio. Gründe für diese Entwicklung waren in erster Linie die Bedienung von Rückgabewünschen aus der vorhandenen Liquidität in Höhe von rund EUR 18,8 Mio. und die im August 2024 durchgeführte, mit 0,90 Euro je Anteil die bislang höchste Ausschüttung aus dem Fonds an unsere Anleger, in Höhe von rund EUR 2,45 Mio. Darüber hinaus hatte der Fonds leichte Reduzierungen der Verkehrswerte des Immobilienportfolios zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum erfolgte erstmals eine Objektveräußerung, die unten weiter beschrieben wird.

Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

In den letzten zwölf Monaten haben die beiden unabhängig voneinander agierenden Sachverständigen die Immobilienwerte trotz konstanter oder steigender Einnahmen, marktbedingt angepasst (für nähere Details vergleiche habona-nahversorgungsfonds.de/news). Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduzierte sich durch die Nachbewertungen somit von 20,50-fach auf das 19,98-fache der Jahresnettosollmiete.

Performance beeinflusst von Wertänderung

Die rollierende BVI-Rendite über die letzten 12 Monate lag bei -0,80% p.a. und bewegte sich damit im ungewichteten Branchenschnitt aller Immobilienfonds, die laut Statistik des BVI per 31.03.2025 zum gleichen Zeitraum -0,5% p.a. ausweist. Die Ertragsrendite des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (also ohne Bewertungseffekte) lag bei +1,62% und ermöglicht eine gleichbleibende Ausschüttung für das aktuelle Jahr.

Die BVI-Rendite seit Auflage des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt bei +7,56%.

Stabile Ausschüttung auf hohem Niveau bei steuerlicher Attraktivität durch Teilfreistellung

Die stabilen und langfristigen Mieteinnahmen des Fonds aus dem vergangenen Geschäftsjahr ermöglichen es, eine erneute Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/2025 auf dem Wert des letzten Jahres in Höhe von 0,90 EUR je Anteil umzusetzen.

Geschäftsjahr	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Ausschüttung in EUR/Anteil	**0,60**	**0,61**	**0,70**	**0,90**	**0,90**
Steigerung		*1,7%*	*15%*	*29%*	*+/-0%*

Darüber hinaus profitieren Anleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland von einer steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent.

Positive Entwicklung im Bestand

Das Habona Vermietungsmanagement hat im Berichtszeitraum einen großen Erfolg für alle Bestandsanleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erzielt: Der Mietvertrag in unserem Nahversorgungszentrum Bad Arolsen mit dem Hauptmieter Rewe konnte vorzeitig um 12 Jahre verlängert werden. Darüber hinaus investiert der Mieter umfangreich in den Standort und die Gebäudetechnik. So wird u.a. die Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt und trägt somit positiv zur Anlagestrategie im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung des Fonds bei. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland stieg durch die Verlängerung um +0,8 Jahre und beträgt aktuell noch 11 Jahre. Das ist im Branchenvergleich ein Spitzenwert.

Aus dem Portfolio konnte auch der Verkauf eines Nahversorgers erfolgreich verkündet werden: Zur Erfüllung von Rückgabewünschen konnte im Dezember 2024 das Objekt Osterhofen leicht über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Der Verkaufserlös (+6,9 Mio. EUR) diente dabei vollständig der Unterstützung des Liquiditätsmanagements. Die auf dem Objekt liegende Fremdfinanzierung konnte dabei ohne Vorfälligkeitsentschädigung auf ein anderes, bisher unbelastetes Objekt übertragen werden. Die Verkaufsnebenkosten und die vorzeitige Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten führten zu einer Reduzierung des Anteilwertes von 22 Cent. Die Qualität des in den letzten Jahren aufgebauten Immobilienportfolios bleibt dabei unverändert.

Ausblick

Wir erwarten, dass die eingeleitete Zinswende der Notenbanken die Transaktionsmärkte wieder anspringen lässt und zugleich den Druck auf die Immobilienbewertung reduziert. Stabilität und hohe Bonität unser Mieter in Kombination mit deren positiven Wachstumsaussichten wird die Nachfrage von institutionellen Immobilieninvestoren in die Nutzungsart Nahversorgung weiter steigern, während andere Nutzungsarten abgebaut werden.

Die Kombination von stabilen Mieteinnahmen, positiven Zukunftsaussichten unserer Mieter und sinkenden Zinsen liefern die Basis für den weiteren Ertrag, den wir für Sie erwirtschaften. Der Fonds ist solide aufgestellt und bereit für den nächsten positiven Immobilienzyklus.

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gern mit unserem monatlichen FactSheet und Fondsupdate. Diese und andere aktuellen Informationen rund um den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden Sie auf der Homepage unter habona-nahversorgungsfonds.de.

Mit den besten Grüßen

HABONA® INVEST

Asset- & Property Manager

INTREAL

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

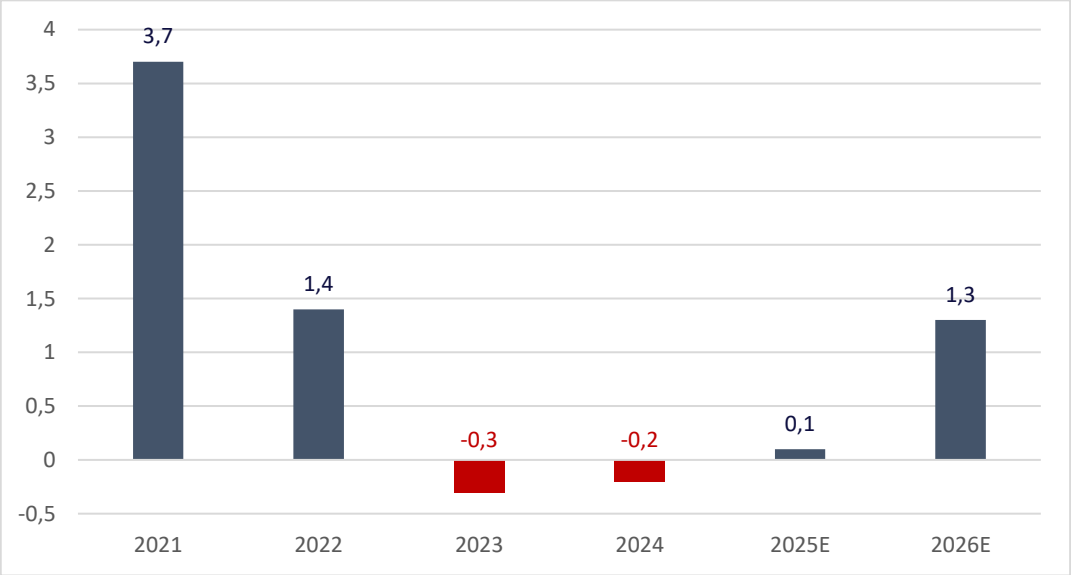
Marktbericht 2024/2025

Stand 01. Mai 2025

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Die gesamtwirtschaftliche Situation ist weiterhin von den Auswirkungen des Ukraine-Krieges und seinen Folgeeffekten geprägt und dämpfen nun seit drei Jahren die konjunkturelle Entwicklung. Einige Sektoren wie die Auto-, Stahl- und Chemieindustrie sehen im globalen Maßstab zudem großen wettbewerblichen Herausforderungen entgegen. Kurzfristig belasten die neue US-Zollpolitik und die wirtschaftspolitische Unsicherheit die Wirtschaft in Deutschland. Gegenüber anderen Volkswirtschaften werden eine zu geringe Investitionsquote, Arbeitsproduktivität und Innovationskraft der heimischen Unternehmen beklagt. In 2025 wird die deutsche Wirtschaft nach Auffassung führender Wirtschaftsforscher DIW Berlin, ifo, WIFO, IfW Kiel, IWH sowie RWI stagnieren. Demnach dürfte das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt bis Ende des Jahres 2025 um lediglich 0,1 Prozent wachsen, nachdem es 2024 um 0,2 Prozent zurück ging. Für das Jahr 2026 erwarten die Institute einen Anstieg des BIP um 1,3 Prozent, dessen Prognose aber angesichts der nationalen und globalen Marktlage mit großen Unsicherheiten behaftet ist.[1]

Abb. 1: Konjunkturprognose: Entwicklung Bruttoinlandsprodukt, in Prozent, 2021 - 2026E; Quelle: DIW Berlin - Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2025



Konsumklima

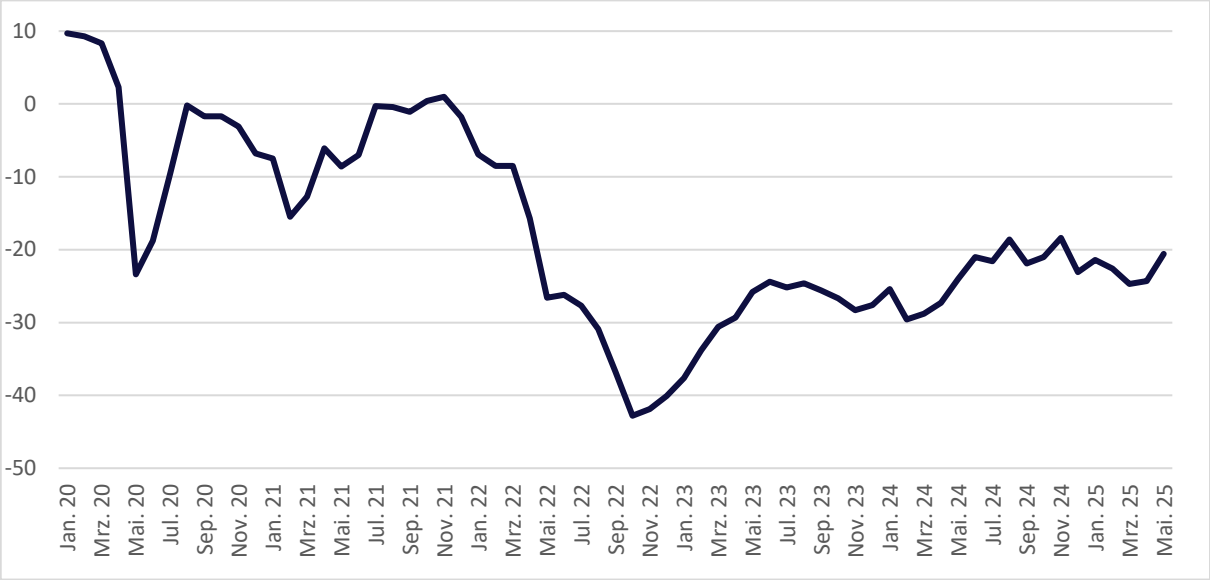
Das Konsumklima hat sich im Verlauf des Jahres 2024 leicht erholt und konnte diesen Trend bis in den Februar 2025 fortsetzen. Die Einkommenserwartungen sind zuletzt deutlich gestiegen, wofür auch der hohe Tarifabschluss im öffentlichen Dienst, der Anfang April 2025 erzielt worden ist, verantwortlich ist. Parallel dazu hat die Anschaffungsneigung der Verbraucher zugenommen, während deren Sparneigung zuletzt wieder abnahm.[2] Wegen der nicht absehbaren Entwicklung der US-amerikanischen Handelspolitik ist eine durchgreifende Erholung auch 2025 nicht zu erwarten.

[1] DIW Berlin: Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2025: Geopolitischer Umbruch verschärft Krise – Strukturreformen noch dringlicher. Online unter: https://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.945855.de/20250410_gd_2025_1_gutachten.pdf

[2] https://www.nim.org/konsumklima/detail-konsumklima/das-konsumklima-hellt-sich-auf-sein-niveau-bleibt-jedoch-niedrig

Trotz wachsender Löhne und Transferzahlungen wie Kinder- und Wohngeld erwarten die Konsumforscher von NIQ-GfK für 2025 einen nur moderaten, gegenüber dem Vorjahr schwächeren Anstieg der allgemeinen Kaufkraft um nur 2 Prozent auf 29.566 Euro pro Kopf.[3] Angesichts einer prognostizierten Gesamtinflationsrate von 2,3 Prozent würden sich reale Kaufkraftverluste ergeben. Nicht zuletzt könnte auch die aktuell wieder steigende Arbeitslosigkeit die Verunsicherung bei den Verbrauchern wieder nennenswert erhöhen. In diesem Falle würden die Menschen auch noch 2025 von größeren Anschaffungen Abstand nehmen.

Abb. 2: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – Mai 2025E; Quelle: GfK, NIM



Einzelhandelsumsatz

Gemäß Prognosen des Handelsverbands Deutschland und Marktforschungsdaten könnte der Einzelhandelsumsatz 2025 der Entwicklung im privaten Konsum folgen und ebenfalls um insgesamt 2 Prozent nominal wachsen.[4] Bei einer angenommenen Inflation von 2,3 Prozent stünde bis Ende des Jahres real ein kleines Minus.

Allerdings zeigen sich in den Branchen und Vertriebskanälen des deutschen Einzelhandels unterschiedliche Ausprägungen. Wie bereits in den überwiegenden Vorjahren dürfte der deutsche Lebensmitteleinzelhandel 2025 überdurchschnittlich wachsen, und zwar um 2,7 Prozent [5], während dem Nonfood-Einzelhandel aktuell nur ein Wachstumspotenzial von 1,4 Prozent zugestanden wird. Die Aufholphase, die sich 2022 in den Nonfood-Umsätzen zu zeigen begann, wäre damit bereits wieder vorbei und würde 2025 in reale Verluste umschlagen. Der Onlinehandel hatte nach der Rückbildung seiner Umsatzrekorde in der Pandemie den Boden 2024 erreicht, bleibt aber trotz eines erwarteten Nominalwachstums von 2,5 Prozent weiterhin hinter seinen Erfolgen des letzten Jahrzehnts deutlich zurück.[6]

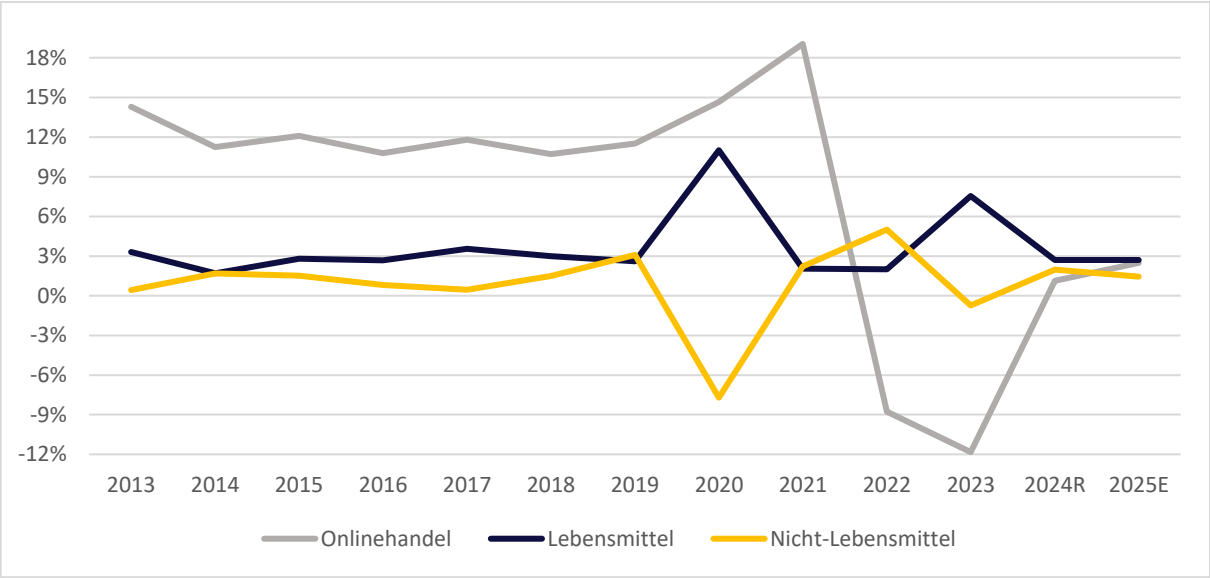
[3] NIQ-Pressemitteilung v. 15.01.2025. Online unter: https://nielseniq.com/global/de/news-center/2025/kaufkraft-der-deutschen-erhoeht-sich-2025-was-den-anstieg-der-verbraucherpreise-jedoch-nicht-kompensiert/

[4] HDE-Pressemitteilung v. 31.01.2025. Online unter: https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/14730-hde-prognostiziert-fuer-2025-umsatzwachstum-im-einzelhandel-von-zwei-prozent

[5] Habona Research Center, eigene Prognose auf Basis von bevh, GfK, HDE

[6] Bevh-Pressemitteilung v. 22.01.2025. Online unter: https://bevh.org/detail/e-commerce-zurueck-auf-wachstumskurs

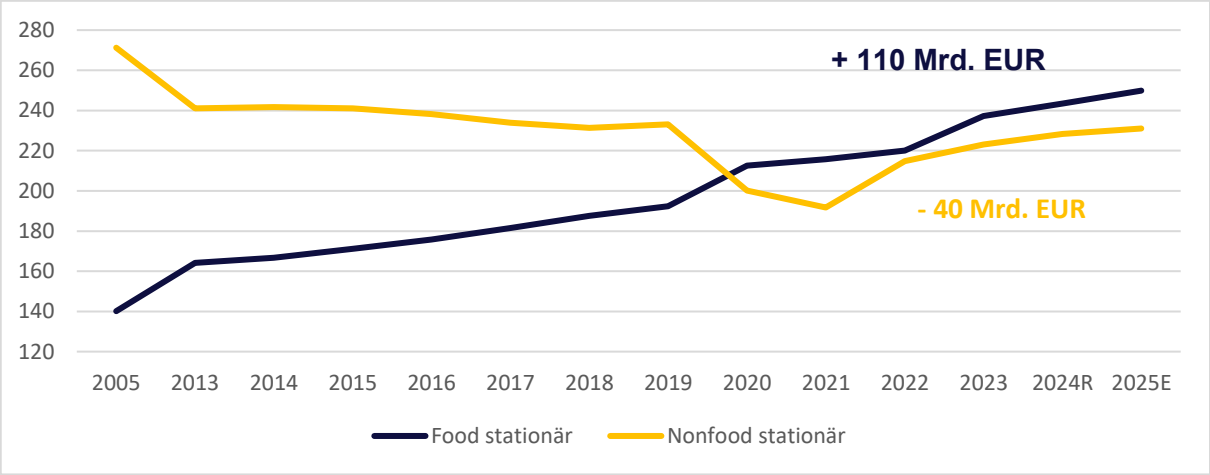
Abb. 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel: Lebensmittel, Nicht-Lebensmittel, Onlinehandel in Prozent p.a., 2013 – 2025E, Quellen: Habona Research Center auf Basis bevh, destatis, GfK, HDE



Lebensmittelumsatz

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland verzeichnete in den letzten Jahren eine einzigartige Entwicklung mit stetigen Umsatzzuwächsen von insgesamt 110 Milliarden Euro zwischen 2005 und 2025. Sein Pendant, der stationäre Nonfood-Handel, musste im gleichen Zeitraum Einbußen in Höhe von 40 Milliarden Euro verkraften. Es handelt sich hierbei um einen strukturellen Wandel, der die dezentrale Lebensmittelversorgung begünstig und alles, was sich eher zentral in Innenstädten und Shoppingcentern abspielt, tendenziell benachteiligt.

Abb. 4: Umsatzentwicklung stationär für Lebensmittel und Nichtlebensmittel in Mrd. EUR, 2005-2025E; Quellen: Habona Research Center, eigene Berechnungen und Prognose auf Basis von bevh, destatis, GfK, HDE

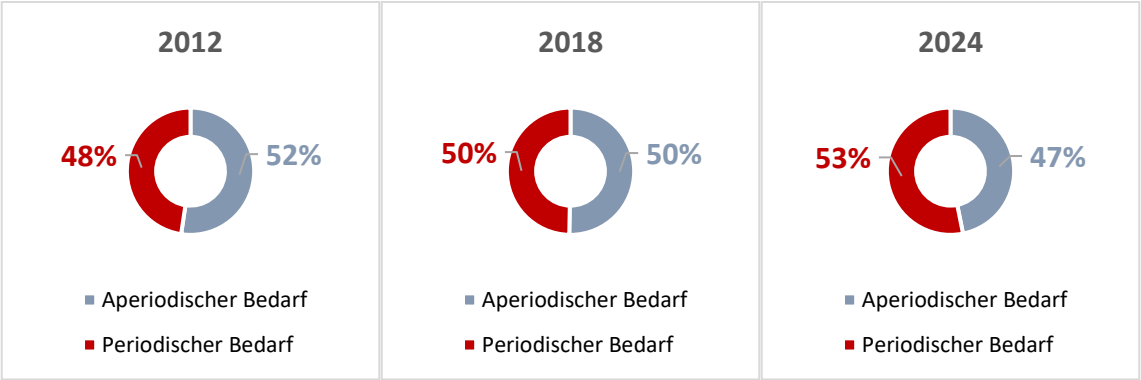


Getragen wird diese positive Entwicklung vom veränderten Konsumverhalten der Verbraucher einerseits und der Fähigkeit der deutschen Lebensmittelhändler, flexibel und schnell auf veränderte Einkaufsgewohnheiten und Trends zu reagieren und/oder diese sogar selbst zum eigenen Vorteil zu beeinflussen.

Dahingehend lassen sich folgende Umsatztreiber identifizieren, die schon längerfristig die Entwicklung des Lebensmittelumsatzes positiv beeinflussen und eine Verschiebung innerhalb der Einzelhandelskaufkraft zu Gunsten des periodischen Bedarfs bewirken:

- **Bedürfnisweckung**: Die Inszenierung von Einkaufs- und Genusswelten weckt die ungeplante und weniger preissensible Nachfrage nach besonderen Produkten, die teurer sind als Standardprodukte. Höhere Umsätze pro Flächeneinheit verbessern die Wirtschaftlichkeit und Gewinnmargen der Lebensmittelhändler.
- **Qualitätsnachfrage**: Qualität als wichtigstes Kaufkriterium beim Lebensmitteleinkauf nimmt weiterhin an Bedeutung zu. Der Ausbau der Produktqualität durch u.a. ein Mehr an Frische, Regionalität, Bio oder anderen Mehrwerten sowohl bei Vollsortimenter als auch bei Discounter führt zu Leistungssteigerungen im Lebensmitteleinzelhandel.
- **Demografischer Wandel**: Der wachsende Anteil demografischen Gruppen mit überdurchschnittlicher Nahversorgungskaufkraft und erhöhter Kaufbereitschaft bei teuren, margenstarken Convenienceprodukten führt zu einer weiterwachsenden Konsumbasis.
- **Handelsmarken:** Handelsmarken gewinnen bei Konsumenten in Sachen Qualität, Image und Preis-Leistungsverhältnis immer mehr an Bedeutung, sodass ihr Anteil am Lebensmittelumsatz steigt. Da der Einzelhandel bei Handelsmarken einen höheren Wertschöpfungsanteil als bei Herstellermarken realisieren kann, verbessern sich durch diese Entwicklung seine Preissetzungsmöglichkeiten.
- **E-Commerce:** Der Onlinehandel mit Lebensmitteln bleibt weiterhin ein Nischenmarkt.

Abb. 5: Einzelhandelskaufkraft – Anteile nach periodischem und aperiodischem Bedarf in %, 2012-2024; Quelle: NIQ-GfK



Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der Handelsmarken sowie des immer stärkeren Sortimentsausbaus an Regional-, Bio- und Frischeprodukten verschwimmen die bisherigen Abgrenzungen zwischen Supermarkt und Discounter zunehmend.

Sowohl Discounter als auch Supermärkte erhöhen ihren Anteil an Premiumhandelsmarken. Supermärkte listen nach Bedarf eigene Preiseinstiegsmarken ein. Unter Druck geraten die sogenannten Mittemarken der Hersteller, die immer weniger Konsumenten in Sachen Qualität, Image oder Preis noch einen Kaufanreiz bieten.[7]

[7] GfK Consumer Index Juni 2024. Online unter: https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI_06_2024.pdf

Die Zahlen für das Gesamtjahr 2024 belegen die Marktbalance zwischen Supermarkt und Discounter, den beiden stärksten Betriebsformen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. So sind bei einem Anstieg des Gesamtlebensmittelumsatzes von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr die Umsätze von Supermärkten und Discountern um 3,4 bzw. 3,2 Prozent gewachsen. Das Nachsehen hatten auch 2024 wieder großformatige SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte, die im letzten Jahr nur um 0,6 Prozent zulegen konnten; der Fachhandel musste sogar 5,8 Prozent abgeben.[8]

Der Jahresauftakt 2025 verlief für Supermärkte und Discounter erneut vielversprechend: Bei einem guten Start im Januar mit einem Plus von 5 Prozent (Vollsortiment +6 Prozent, Discounter + 4 Prozent) wurde die Teuerungsrate von +2,8 Prozent deutlich übertroffen, sodass real ein merklicher Überschuss erzielt wurde.[9] Die Folgemonate Februar und März entwickelten sich zwar positiv, aufgrund von Kalendereffekten aber eher verhalten. Marktforscher von Yougov erwarten für April eine ausgeglichene Bilanz.[10]

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln konnte nach einem Plus von 5,5 Prozent 2024 gegenüber 2023 nun auf ein Plus von 5,1 Prozent im ersten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal anwachsen.[11] Angesichts des geringen Marktanteils von online gehandelten Lebensmitteln je nach Abgrenzung und Quellenlage zwischen 1,6 und 2,9 Prozent am Gesamtumsatz ist das Wachstum von E-Food weiterhin zu gering, um das Marktgefüge zulasten stationärer Vertriebsformen zu verändern.

Abb. 6: Umsatzentwicklung Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen, 2024 ggü. Vorjahr, in Prozent; Quelle: Yougov Consumer-Index, Januar 2025

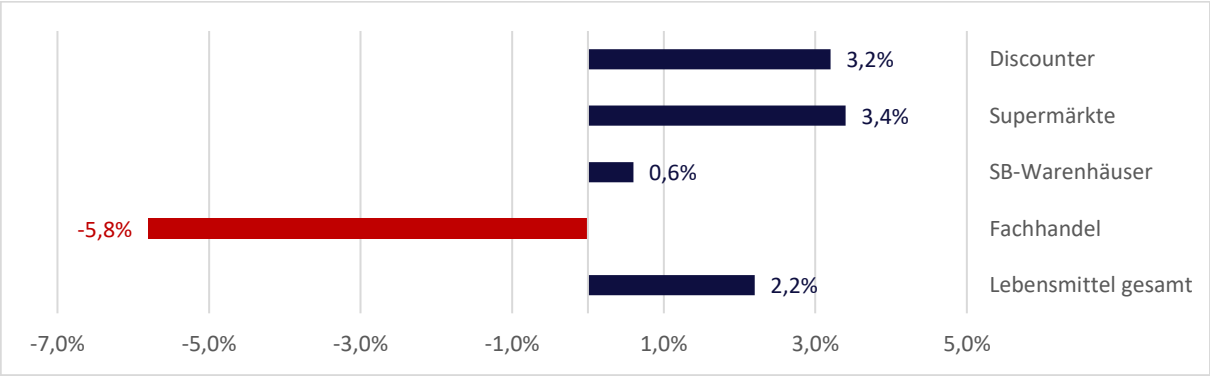
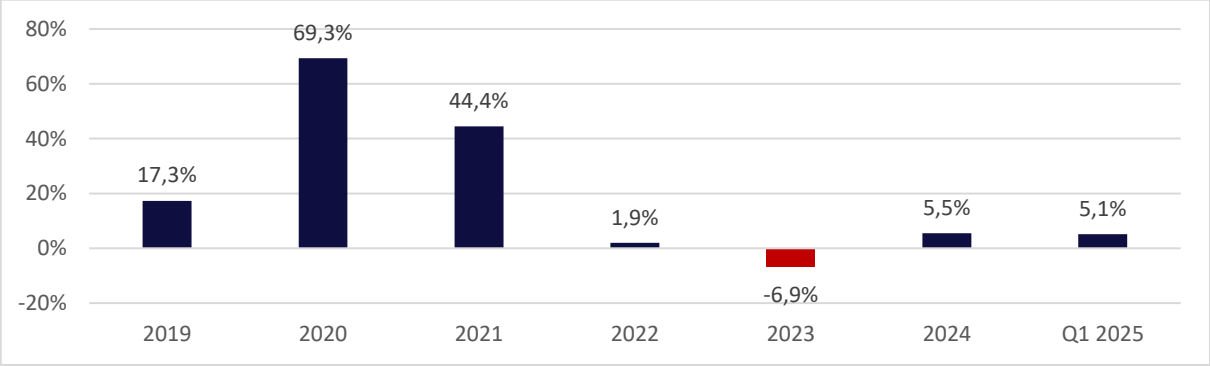


Abb. 7: Umsatzentwicklung E-Food, 2019 – Q1 2025, in Prozent; Quelle: bevh Zeitreihenveröffentlichungen



[8] Yougov Consumer-Index Januar 2025

[9] Yougov Consumer-Index Februar 2025

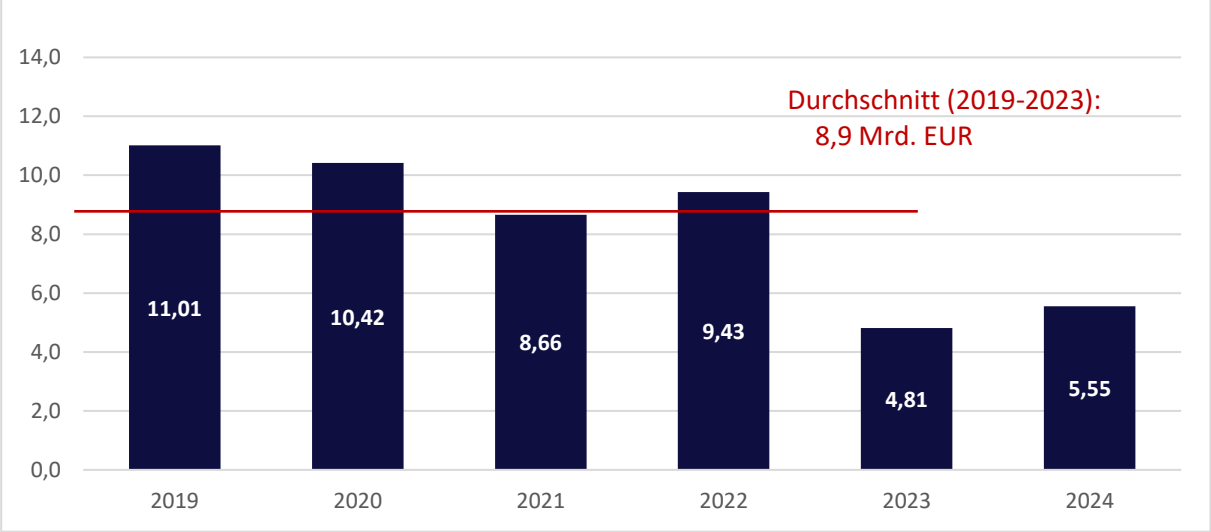
[10] Yougov Consumer-Index März und April 2025

[11] bevh Pressemeldung v. 03.04.2025. Online unter: https://bevh.org/detail/onlinehandel-holt-im-ersten-quartal-weiter-auf

Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,6 Milliarden Euro bzw. einem Plus von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschlossen. Trotz der wiedererwachten Belebung von Einzelhandelsinvestments rangiert das aktuelle Ergebnis aber immer noch 37 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt.[12]

Abb. 8: Transaktionenvolumen von Einzelhandelsimmobilien, 2019 – 2024; Quelle: JLL



Der Retail-Investmentmarkt ist nach wie vor von einer Umorientierung einiger institutioneller Investorengruppen betroffen, infolgedessen die Nachfrage nach Immobilien insgesamt verhalten bleibt. Darunter fallen Anleger, die aktuell höhere Renditeerwartungen an die Immobilie stellen, sowie solche, die strukturell von der Käuferseite auf die Verkäuferseite gewechselt sind, z.B. Pensionskassen, die nach einer langen Aufbauphase des Kapitalstocks in eine neue Phase der Rückführung an die Versicherten eintreten.[13]

Der Retail-Investmentmarkt konnte die positive Dynamik aus dem letzten Quartal 2024 nicht in das erste Quartal 2025 mitnehmen. Gemäß Zählungen von BNP Paribas Real Estate wurden bis Ende März lediglich Retail-Transaktionen mit einem Investitionsvolumen von 1,28 Milliarden Euro verzeichnet. Demnach fehlten entscheidende Umsatztreiber aus dem Vorjahresquartal, insbesondere größere Transaktionen ab 50 Millionen Euro aus Insolvenzverkäufen (Rückgang um 45 Prozent). Demgegenüber konnte der Umfang kleinerer Deals bis 50 Millionen Euro das Vorjahresniveau nahezu halten (Rückgang um 5 Prozent).[14] Die Gründe liegen in der anhaltenden Zurückhaltung institutioneller Investoren auf dem Immobilientransaktionsmarkt.

Positive Kaufimpulse kommen Analysten zufolge vor allem aus dem Portfoliosegment, das mit gut 682 Millionen Euro das beste Quartalsresultat der letzten 5 Jahre erreicht und auch über dem Gesamtumsatz von Einzeldeals (598 Millionen Euro) liegt. Treiber dieser Entwicklung ist in erster Linie die lebensmittelgeankerte Fachmarktsparte sowie einzelstehende Lebensmittelmärkte, die zusammen knapp 65 % des aktuellen Marktgeschehens ausmachen und wieder an die Topwerte herankommen, die zwischen 2020 und 2023 erreicht wurden.[15]

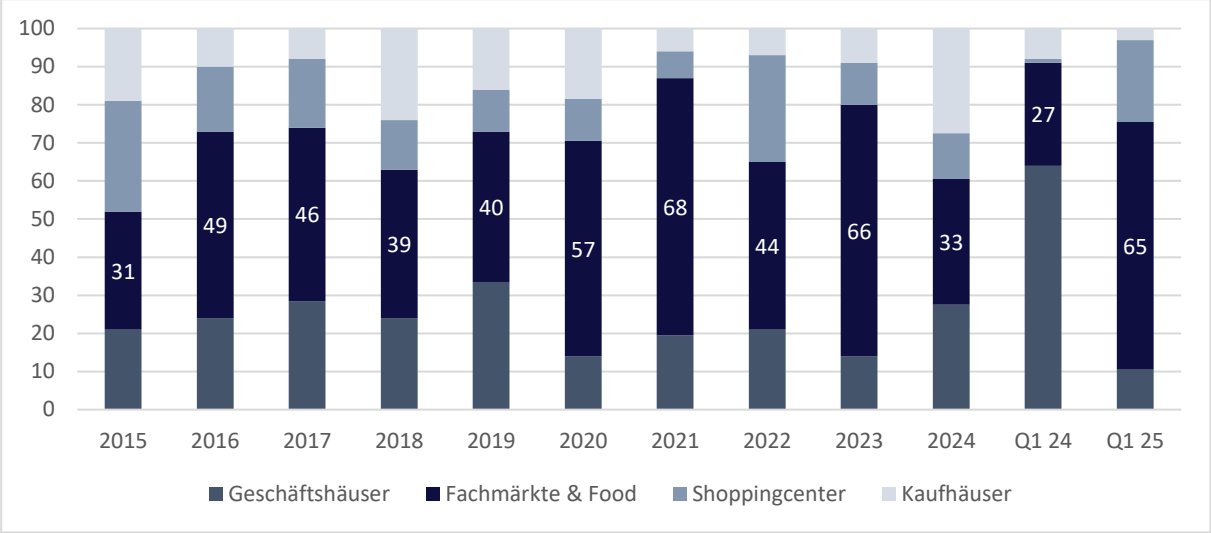
[12] JLL-Pressemitteilung v. 14.01.2025. Online unter: https://www.jll.de/de/presse/Investmentmarkt-fuer-Einzelhandelsobjekte-ist-zurueck-in-der-Wachstumsspur

[13] Habona Research Center (2024)

[14] BNP: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2025. Online unter: https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance

[15] ebd.

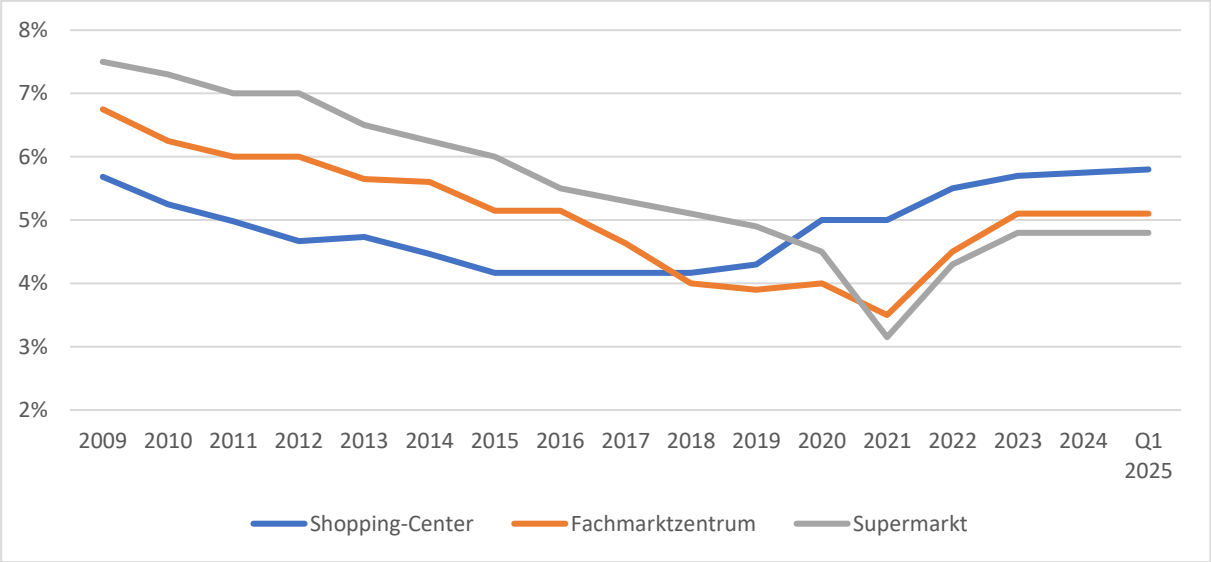
Abb. 9: Retail-Investments nach Objektart, Anteil in %, 2015 – Q1 2025; Quelle: BNP



Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktphase zeigen die Spitzenrenditen für Handelsimmobilien im ersten Quartal 2025 keine Veränderung. Shopping-Center stehen aktuell bei 5,8 Prozent, Fachmarktzentren bei 5,1 Prozent und Lebensmittelmärkte bei 4,8 Prozent.[16]

Durch die Zurückhaltung volumenstarker Investoren hatten auch die Preise für Nahversorgungsimmobilien nach dem Allzeithoch 2021 zwischenzeitlich nachgegeben. Zuletzt nachgegebene Finanzierungszinsen sowie die günstigen Nachfragebedingungen für Lebensmittel haben den Transaktionsmarkt für Nahversorgungsimmobilien allerdings wiederbelebt. Waren Nahversorgungsimmobilien am Anfang des Zyklus 2009 noch die preisgünstigste Assetklasse mit den höchsten Spitzenrenditen, zählten sie 2024 mit zur teuersten Assetklasse mit den niedrigsten Renditen.

Abb. 10: Spitzenrenditen Handelsimmobilien, in %, 2009 – Q1 2025; Quelle: Savills



[16] Savills - Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland v. 22. April. 2025. Online unter: https://www.savills.de/research_articles/260049/288980-0

Wie sich der Investmentmarkt im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der Vielschichtigkeit politischer und wirtschaftlicher Einflussfaktoren schwer zu prognostizieren. Marktbeobachter gehen aktuell davon aus, dass sich im Jahr 2025 die positive Dynamik in allen Nutzungsklassen fortsetzen wird, allerdings bei einer weiteren Spreizung des Preisniveaus zwischen qualitativen Topprodukten, zu denen insbesondere auch Supermärkte/Discounter und lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien zählen, sowie jenen Assets mit Modernisierungsbedarf oder ungünstiger Lage.[17]

Ausblick Nahversorgungsimmobilie – Resiliente Mieter, potenzialstarke Immobilien

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel hat erneut bewiesen, dass auch in unsicheren Konjunkturphasen das Umsatzniveau nicht nur gehalten, sondern sogar ausgebaut werden kann. Selbst in den vergangenen Inflationsjahren wurde noch ein Realwachstum erzielt. Auch das erste Quartal 2025 deutet auf fortgesetzte reale Zuwächse hin.

Umsatzwachstum ist eine Voraussetzung für den Aufbau globaler Einkaufsmacht. Nicht zuletzt aufgrund ihres großen Einkaufsvolumens haben die vier großen deutschen Handelsunternehmen, die Aldi-Gruppe, die Edeka Gruppe, Lidl & Schwarz sowie die Rewe-Gruppe, eine globale Marktstellung erreicht, die es ihnen erlaubt, Einkaufspreise gegenüber den meisten Lebensmittelherstellern der Welt zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Etwa ebenso gut gelingt es ihnen, in einer Quasi-Oligopolstellung Preiserhöhungen gegenüber dem Endverbraucher durchzusetzen. Im Ergebnis können sie inflationsbedingte Kostensteigerungen in höherem Maße weitergeben, als sie selbst davon betroffen sind.

Die langfristig vermietete Nahversorgungsimmobilie mit einem der großen Handelskonzerne als Ankernutzung profitiert von einem bonitätsstarken Mieter, der in der Lage ist, auch steigende Mieten zuverlässig zu erwirtschaften. Da die Lebensmittelumsätze bisher schneller gewachsen sind als der Verbraucherpreisindex, nimmt an langfristig angemieteten Standorten der Mietanteil am Umsatz sukzessive ab, bis Spielraum für eine Modernisierung der Fläche und die Umlegung der Kosten auf eine dann höhere Miete „kostenneutral“ möglich werden. Über die Jahre entwickelt sich sowohl aus Vermieter- wie auch aus Mietersicht eine vorteilhafte Partnerschaft.

Aufgrund des geringen Zubaus von Lebensmittelmärkten führt das Realwachstum zu steigenden Umsätzen pro Quadratmeter Ladenfläche und damit zu einer grundsätzlich höheren Wirtschaftlichkeit des Mieters, was sich zusätzlich stabilisierend auf die Werthaltigkeit und Produktivität der Bestandsportfolien auswirkt. Ein wirtschaftlich gesunder Mieter ist die Grundlage für einen stabilen und später auch wieder steigenden Immobilienwert. Das wieder anziehende Investoreninteresse an gut vermieteten Nahversorgungsimmobilien deutet darauf hin, dass die Preiskorrekturen im Wesentlichen abgeschlossen sind und der Immobilienzyklus von Neuem beginnt.

Trotz der insgesamt positiven Marktparameter für den deutschen Lebensmittelhandel und deren Akteure sind in Einzelfällen gewisse Risiken nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere Standorte, wenn Grundstücksgröße und zeitgemäße Flächenanforderungen divergieren und somit keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen oder die Potenzialbasis am Standort für eine längerfristige Positionierung unter Druck gerät. Aber auch bei nicht rechtzeitig erkannten operativen Problemen, gepaart mit finanziellen Schwierigkeiten und einer inkonsistenten strategischen Ausrichtung können Konzerne unter Druck geraten. Als aktuelles Beispiel lässt sich die Migros-Tochter Tegut nennen, die mit einer Vielzahl an kleinen und alten Standorten, einer schwierigen Expansion außerhalb ihres Stammgebietes und durch die fehlgeleitete Übernahme der Basic-Filialen mit hohen Standortmieten jüngst einen Konsolidierungsprozess einleiten musste. Durch ein weitsichtiges und aktives Assetmanagement sowie ein vorgeschaltetes intensives Research sollen mögliche Risiken weitestgehend begrenzt werden. Gleichwohl kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Habona Research Center – Hamburg, Mai 2025

Redaktionsschluss: 02.05.2025

[17] JLL- Investmentmarktüberblick Q1 2025 v. 17.04.2025. Online unter: https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investment-marktueberblick

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an. Anlageziel ist dabei das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite mit jährlichen Ausschüttungen, bestehend aus regelmäßigen Erträgen, insbesondere aufgrund zufließender Mieten, und ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobilien/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobilien mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittel-/Drogerieangebot bzw. zu Kindertagesstätten ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bereithalten, die typischerweise in derartigen Agglomerationen zu erwarten sind. Hierbei kann es sich u.a. handeln um andere Einzelhandelsnutzungen, Ärztehäuser, Gastronomie sowie Immobilien mit Büro- und wohnwirtschaftlicher Nutzung (unter anderem auch betreutes Wohnen, Studentenwohnungen und Mikroapartments).

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien getätigt.

Im Berichtszeitraum hat folgender Verkauf stattgefunden:

Osterhofen, Plattlinger Str. 30a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 7,2 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von -1,5 Mio. EUR.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 119.582.340,12 EUR (i.Vj. 141.631.876,35 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.346.418 Stück (i.Vj. 2.709.610 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 50,96 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,27 EUR) um 1,31 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von -0,8 % (i.Vj. 0,1 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds Deutschland investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie zu einem geringen Anteil in Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag besteht im Fonds keine Anlagegrenzverletzung. Es befindet sich lediglich eine Anlagegrenze im Warnbereich. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden für Rechnung des Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindungen und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Zinsänderungsrisiko.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet.

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt Angaben zur Offenlegungs- und TaxonomieVO im Anhang verwiesen.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

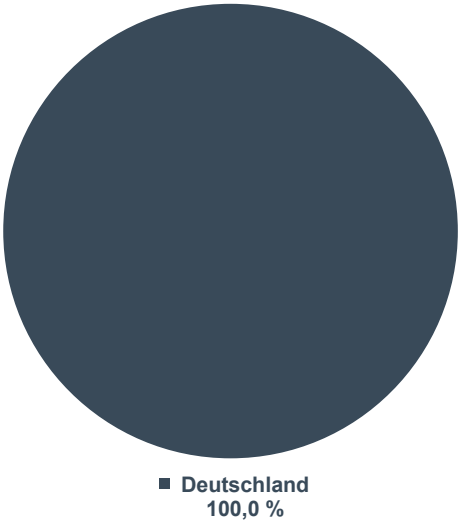
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

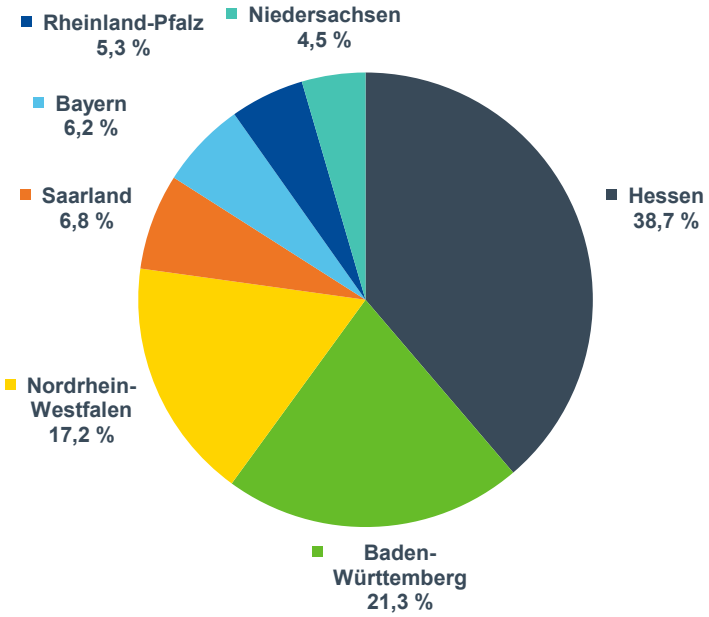
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 14 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

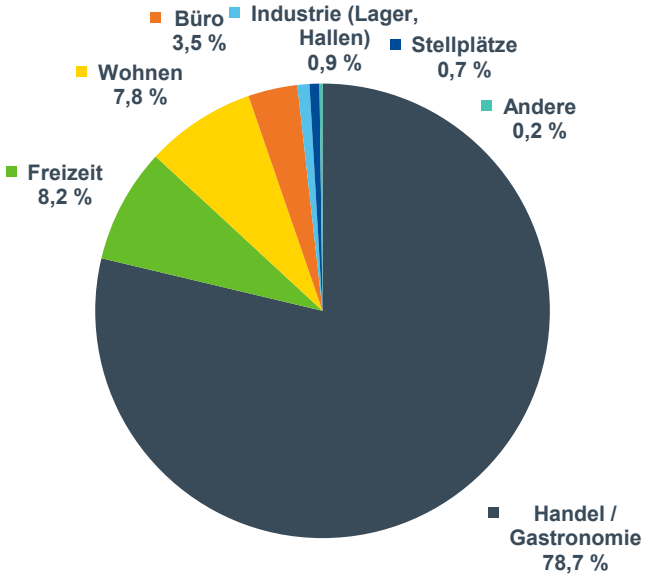
Länderallokation



Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien

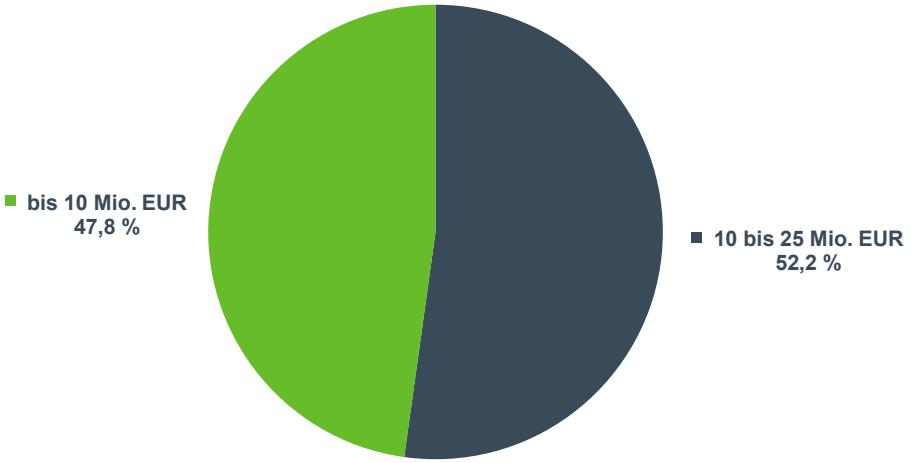


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

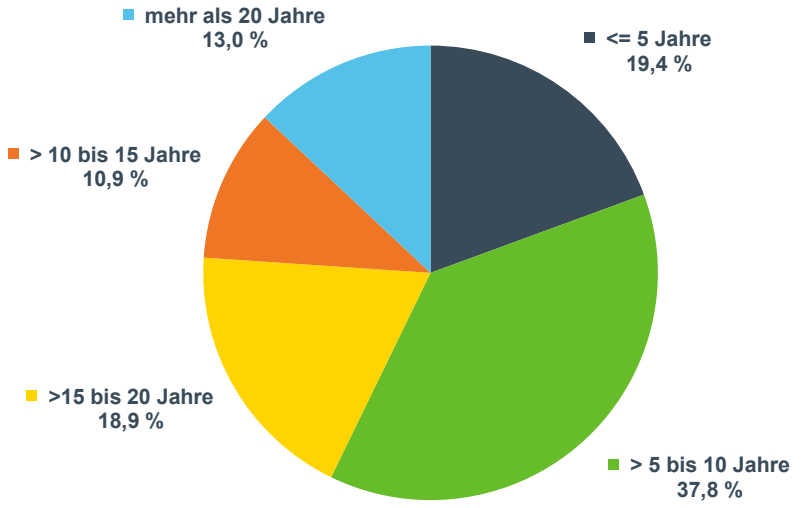


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (65,6% der JNSM).
Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,2% der JNSM).

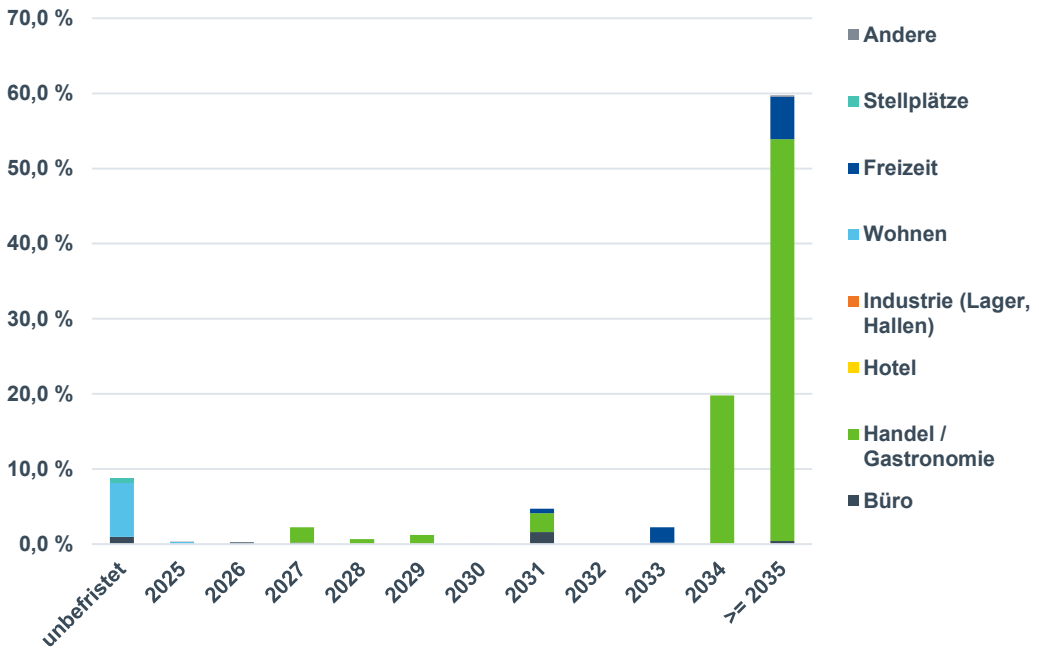
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (65,6% der JNSM).
Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,2% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	**Kreditvolumen**	**in % [1)]**
EUR-Kredite (Inland)	29.800.000,00 EUR	22,6
Gesamt	**29.800.000,00 EUR**	**22,6**

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (29,8 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 28,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	**unter 1 Jahr**	**1 bis 2 Jahre**	**2 bis 5 Jahre**	**5 bis 10 Jahre**	**über 10 Jahre**	**Gesamt**
EUR-Kredite (Inland)	5,9 %	0,0 %	94,1 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	**5,9 %**	**0,0 %**	**94,1 %**	**0,0 %**	**0,0 %**	**100,0 %**

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 31.03.2022 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2023 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2024 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2025 Mio. EUR
Immobilien	114,4	142,9	141,7	132,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	28,6	13,4	19,2	9,6
Sonstige Vermögensgegenstände	11,5	14,6	12,3	10,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-25,6	-26,9	-31,5	-32,7
Fondsvermögen	129,0	144,0	141,6	119,6
Anteilumlauf (Stück)	2.467.963	2.721.436	2.709.610	2.346.418
Anteilwert (EUR)	52,25	52,89	52,27	50,96
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,61	0,70	0,90	0,90
Tag der Ausschüttung	31.08.2022	28.08.2023	26.08.2024	25.08.2025
Steuerliche Vorabausschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		100.240.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		31.760.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**132.000.000,00**	**110,38**
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**0,00**	**0,00**
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		9.552.728,58		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**9.552.728,58**	**7,99**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.035.928,97		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		15.882,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		8.640.856,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		8.640.856,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		721.059,86		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**10.413.727,18**	**8,71**
Summe Vermögensgegenstände			**151.966.455,76**	**127,07**
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-29.800.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-377.709,68		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-299.773,39		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**-30.557.483,07**	**-25,55**
II. Rückstellungen			**-1.826.632,57**	**-1,53**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			**-32.384.115,64**	**-27,08**
C. Fondsvermögen			**119.582.340,12**	**100,00**
umlaufende Anteile (Stück)			**2.346.418**	
Anteilwert (EUR)			**50,96**	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks [1]	Währung	Art des Grundstücks [2]	Art der Nutzung [3]	Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale [4]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes [5]	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	34454	Bad Arolsen, Varnhagenstr. 5 - 9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	9,3	0,8	23,8	12.690 / 12.470 [12.580]	695	736 / 736 [736]	30 / 30 [30]	1.304 / 11,7	746 / 558	130	760	70
DE	50181	Bedburg, Lindenstr. 3a - 4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2019	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	9,3	13,1	27,7	14.780 / 14.060 [14.420]	610	745 / 745 [745]	51 / 51 [51]	1.633 / 12,9	948 / 685	162	1.028	76
DE	63486	Bruchköbel, Innerer Ring 2a	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.701	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	14,6	0,0	39,4	9.990 / 10.300 [10.145]	480	480 / 480 [480]	46 / 46 [46]	972 / 9,1	717 / 255	97	674	83
DE	34295	Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	11,8	0,0	29,4	6.820 / 6.800 [6.810]	330	330 / 330 [330]	47 / 47 [47]	927 / 12,2	503 / 424	93	664	86
DE	34127	Kassel, Fiedlerstr. 22 - 32 u.a.	EUR	GG	Ha 61,3%; W 26,9%	-	21.09.21	1923	5.541	3.026 / 1.533	B / K / L	9,4	2,0	0,0	12.360 / 12.280 [12.320]	583	612 / 561 [587]	51 / 51 [51]	1.502 / 12,9	816 / 686	151	969	77
DE	51149	Köln, Cheruskerstr. 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 0	L / SZ	13,2	0,0	27,0	5.680 / 5.450 [5.565]	247	252 / 252 [252]	53 / 53 [53]	479 / 10,2	351 / 128	48	224	56
DE	86381	Krumbach (Schwaben), Michael-Faist-Str. 25	EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / RO	9,6	0,0	25,8	8.120 / 8.180 [8.150]	522	525 / 525 [525]	29 / 34 [31,5]	668 / 9,0	313 / 355	67	312	56
DE	68309	Mannheim, Mannheimer Str. 38	EUR	GG	Ha 53,3%; W 40,6%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	9,5	2,2	25,7	19.280 / 19.600 [19.440]	753	758 / 758 [758]	64 / 64 [64]	1.925 / 9,9	1.075 / 850	191	1.001	63
DE	57555	Mudersbach, Kölner Str. 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	9,7	0,0	28,7	6.950 / 6.970 [6.960]	353	353 / 353 [353]	44 / 44 [44]	599 / 8,1	430 / 168	60	365	73
DE	79379	Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	27.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	9,5	0,0	24,9	8.660 / 8.620 [8.640]	426	426 / 426 [426]	42 / 40 [41]	952 / 11,0	528 / 424	95	635	80
DE	66539	Neunkirchen, Untere Bliesstr. 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	13,2	0,0	25,5	8.990 / 9.050 [9.020]	565	565 / 565 [565]	29 / 37 [33]	784 / 9,5	588 / 196	78	366	56
DE	31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstr. 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	12,4	0,0	0,0	5.990 / 5.950 [5.970]	288	288 / 288 [288]	47 / 47 [47]	640 / 10,3	362 / 278	64	490	92
DE	65187	Wiesbaden, Mainzer Str. 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	11,9	0,0	0,0	9.280 / 9.300 [9.290]	426	421 / 415 [418]	44 / 44 [44]	1.120 / 11,1	687 / 433	112	831	89

		Lage des Grundstücks [1]	Währung	Art des Grundstücks [2]	Art der Nutzung [3]	Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale [4]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes [5]	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744 / 0	B / BM / L / SZ	22,3	0,0	0,0	2.650 / 2.730 [2.690]	114	116 / 116 [116]	57 / 47 [52]	410 / 15,1	210 / 201	41	321	94
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt [6]																						**132.000.000,00**	

1) DE = Deutschland
2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück
3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit
4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage
5) Fremdfinanzierungsquote im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien: Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.
6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2025

I. Käufe

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe stattgefunden.

II. Verkäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	94486	Osterhofen, Plattlinger Str. 30a	30.11.2024

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2025)	Anteil am Fonds-vermögen in %
I. Bankguthaben				**9.552.728,58**	**7,99**
II. Investmentanteile				**0,00**	**0,00**

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 9,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 8,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.035.928,97	0,87
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		866.546,50		
davon Mietforderungen		106.476,86		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			15.882,32	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			8.640.856,03	7,23
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		8.640.856,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			721.059,86	0,60
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs-geschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-29.800.000,00	-24,92
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,07
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-377.709,68	-0,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-299.773,39	-0,25
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil-umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs-geschäften		0,00		
II. Rückstellungen			**-1.826.632,57**	**-1,53**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			**119.582.340,12**	**100,00**

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,0 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,9 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,2 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (8,6 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (13,9 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (5,3 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,7 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang dem geplanten Ankauf einer weiteren Immobilie (0,4 Mio. EUR), Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,3 Mio. EUR) und Forderungen gegen das Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts Bedburg, Lindenstr. 3a - 4 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,5 Mio. EUR) und Forderungen gegenüber dem Verwalter (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR).

Die Rückstellungen (1,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,5 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			567.100,80	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			1.385,18	
6. Erträge aus Immobilien			6.761.019,03	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				**7.329.505,01**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.144.510,03	
a) davon Betriebskosten		-721.677,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-337.626,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilien-verwaltung		-4.453,18		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-80.752,67		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			-104.035,88	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-517.378,50	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-1.070.823,21	
7. Verwahrstellenvergütung			-62.891,55	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungs-kosten			-18.137,98	
9. Sonstige Aufwendungen			-840.362,29	
davon Kosten der externen Bewerter		-179.759,65		
Summe der Aufwendungen				**-3.758.139,44**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**3.571.365,57**

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-1.457.689,64	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-1.457.689,64
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-1.457.689,64**
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-267.737,40
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**1.845.938,53**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			845.000,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-2.729.612,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**-1.884.612,00**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**-38.673,47**

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Erträge aus Immobilien“ (6,8 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,7 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (0,3 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Bad Arolsen, Varnhagenstr. 5 - 9 (0,1 Mio. EUR) und Bedburg, Lindenstr. 3a - 4 (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,1 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR).

Die „Inländischen Steuern“ (0,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Körperschaftsteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,8 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (0,6 Mio. EUR) und Gutachterkosten (0,2 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (1,5 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf des Objekts Osterhofen, Plattlinger Str. 30a (1,5 Mio. EUR).

Verwendungsrechnung zum 31. März 2025

	insgesamt EUR	je Anteil [1] EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**2.435.106,33**	**1,04**
1. Vortrag aus dem Vorjahr	589.167,80	0,25
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.845.938,53	0,79
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**323.330,11**	**0,14**
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	323.330,11	0,14
III. Gesamtausschüttung	**2.111.776,22**	**0,90**
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	2.111.776,22	0,90
a) Barausschüttung	2.111.776,22	0,90
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.346.418 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**141.631.876,35**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-2.320.908,71
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-2.438.648,71	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	117.740,01	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-18.768.138,69
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	724.933,69	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-19.493.072,38	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		267.737,40
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.189.552,77
davon bei Immobilien	-1.189.552,77	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		-38.673,47
davon nicht realisierte Gewinne	845.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	-2.729.612,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**119.582.340,12**

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

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

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

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlagebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	50,96 EUR
Umlaufende Anteile	2.346.418

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewertern festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,51
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners und der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners und der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,11
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	263.614,00

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

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

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

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

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr veräußerten Immobilie.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	1.385,18 EUR
davon Erträge aus Weiterbelastung von Kosten	1.385,18 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	840.362,29 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	656.361,40 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	27.947.490,91 EUR
davon feste Vergütung	25.102.530,93 EUR
davon variable Vergütung	2.844.959,98 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	396
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.400.738,38 EUR
davon Führungskräfte	1.400.738,38 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

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

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

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

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

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

Name des Produkts:
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Unternehmenskennung (LEI-Code):
52990039OQU7KI08PQ74

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja**	☑ **Nein**
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0 % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %	☑ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

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

Die Gesellschaft ist für Rechnung des Sondervermögens bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens, die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Im Rahmen der Anlagetätigkeit wird daher besonderer Wert auf Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung reduzieren zu können.

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Indikator 1

Mindestens 60% der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien sollen im aktuellen Jahr, nach einer Anlaufphase von vier Jahren, hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2°Celsius einhalten.

Zum Stichtag erfüllen rd. 100 Prozent der Mietflächen den Indikator 1.

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Nachhaltigkeit	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Indikator 1	k.A.	k.A.	100%	100%	100%

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

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

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

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

PAI	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Fossile Brennstoffe	k.A.	k.A.	0%	0%	0%
Energieineffiziente Gebäude	k.A.	k.A.	13%	24%	26%

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

Fossile Brennstoffe:

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

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

$$\sum \text{Verkehrswerte in €}$$

Die Quote bezieht sich auf die Mieterträge der Objekte, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate.

Zur Ermittlung der Quote wird auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.
Das Sondervermögen wird mindestens 95% seiner Mieterträge nur aus Objekten beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

Energieineffiziente Gebäude:

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

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

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

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

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel:
1. April 2024 bis
31. März 2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Nahversorgungszentrum Mannheim-Käfertal	Immobilien	13,89%	Deutschland
Bedburg	Immobilien	10,28%	Deutschland
Bad Arolsen	Immobilien	9,03%	Deutschland
Kassel	Immobilien	8,77%	Deutschland
Bruchköbel	Immobilien	7,31%	Deutschland
Neunkirchen	Immobilien	6,73%	Deutschland
Wiesbaden	Immobilien	6,64%	Deutschland
Müllheim	Immobilien	6,16%	Deutschland
Krumbach	Immobilien	5,73%	Deutschland
Osterhofen	Immobilien	5,33%	Deutschland
Mudersbach	Immobilien	5,02%	Deutschland
Edermünde	Immobilien	4,97%	Deutschland
Söhlde-Hoheneggelsen	Immobilien	4,31%	Deutschland
Köln, Cheruskerstraße	Immobilien	3,91%	Deutschland
Kita Wuppertal	Immobilien	1,92%	Deutschland

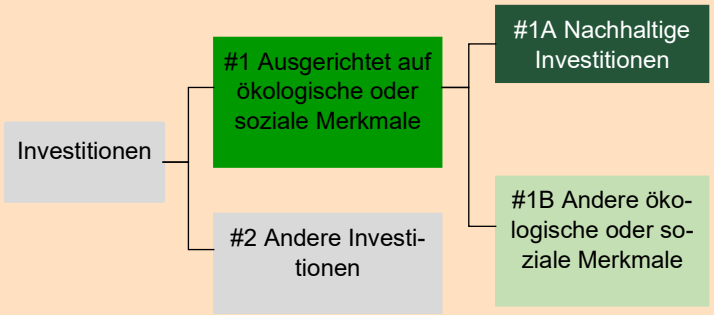
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Mietflächen der Immobilien.
Es wurden 100% der Mietflächen aller Immobilien des AIF zum Abschlussstichtag in Immobilien investiert, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal (#1 und #1B) erfüllen.

Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 86,69% aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. 13,31% aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 0% des Immobilienvermögens, 6,27% Liquiditätsanlagen und 7,04% sonstige Vermögengegenstände.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:
- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Bei dem vorliegenden Spezial-AIF liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesen Sektor getätigt. Entsprechend wurde nicht direkt oder indirekt in Teilsektoren investiert, die im Bereich Lagerung und Transport von fossilen Brennstoffen tätig sind.

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

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

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

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert[1]?

☐ Ja

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☑ Nein

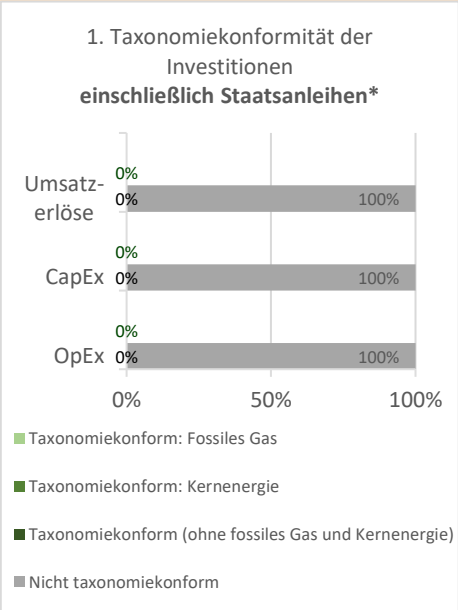
[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme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

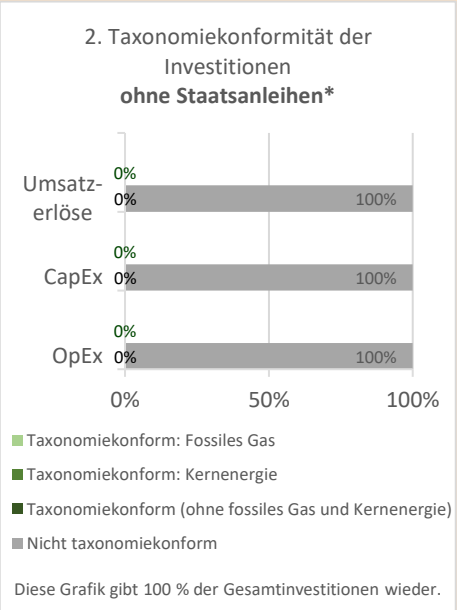
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Über-

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





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

gang zu einer grünen Wirtschaft

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

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

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

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

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

Taxonomie-Quote	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Umsatzerlöse	k.A.	k.A.	0%	0%	0%
CapEx	k.A.	k.A.	0%	0%	0%
OpEx	k.A.	k.A.	0%	0%	0%

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

Untere „Andere Investitionen“ fielen die Immobilien des AIF, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal nicht erfüllt haben.

Des Weiteren fielen die übrigen Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung – unter „Andere Investitionen“. Diese dienten vor allem der Anlage von liquiden Mitteln und der Grundstücksbewirtschaftung sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht.

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

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), geltend ab dem Zeitpunkt zu dem der Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 27.09.2022 („Umwandlungszeitpunkt“), mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. So wird die laufende Reduzierung der Treibhausgasemissionen gefördert. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.

Die Mietfläche einer Fondsimmobilie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfades der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschrei-

tet.Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Due Diligence im Ankaufsprozess durch externe Dienstleister die relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, bewertet und in die Ankaufsentscheidung mit eingepflegt.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die notwendigen nachhaltigkeitsrelevanten Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Gebäudeparameter, Energiequellen und Verbrauchsdaten gesammelt, die eine modellbasierte Ableitung der emittierten Treibhausgasemissionen und Energiebedarfe ermöglichen.

Für jedes angekaufte Objekt werden in der manage-to-green-Phase immobilienspezifisch Einsparpotentiale identifiziert und eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen erstellt, deren Umsetzung während der Haltedauer der Fondsimmobilie kontinuierlich Berücksichtigung findet. Übliche Maßnahmen für die Assetklasse Nahversorgung können dabei beispielsweise sein:

- die bauphysikalische Ertüchtigung der Immobilien, das heißt Anpassungen bestehender Elemente der Gebäudehülle (wie z.B. der Außendämmung oder der Fenster)
-das Umstellen auf Ökostrom,
- der Austausch veralteter Heizungssysteme und Verbesserung der gebäudebezogenen Kühltechnik,
- die Einrichtung eines Energie Management Systems (EMS) zur Verbesserung der gebäudebezogenen Energieverbräuche,
- die Umstellung auf stromsparende LED-Beleuchtung,
- die Installation von Photovoltaikanlagen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen,
- die Ertüchtigung bzw. Erweiterung des vorhandenen Sonnenschutzes zur Unterstützung der Klimatisierung
- das Anbieten eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrags (sog. Green Lease gemäß Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) bei einer Neuvermietung oder bei Mietvertragsverlängerungen (inkl. vertraglicher Vereinbarungen bezüglich der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Mietflächen oder der Umstellung auf den Bezug von erneuerbaren Energiequellen)

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle Fondsimmobilien durchführen, die zum Ziel hat, den jeweiligen immobilienspezifischen Ausstoß von Treibhausgasemissionen zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben. Sollten für die Analyse relevante Daten der Fondsimmobilien wie z.B. die aktuellen Verbrauchsdaten von Allgemein- und Mieterflächen nicht vorliegen, werden diese transparent anhand von Benchmarks und marktüblichen Vergleichswerten geschätzt.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	119,94 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	119,94 %

Hamburg, den 08. August 2025

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:
17393B191BDE481...
Andreas Ertle

Signiert von:
146F56F5275F4D8...
Malte Priester

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Habona Nahversorgungsfonds Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

Hamburg, den 8. August 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KPMG AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL BERLIN

Daniel Griesbeck
13.08.2025
Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Holger Schmidt
13.08.2025
Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Sonstiges

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst.

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023	Gj-Ende 31.03.2024	Gj-Ende 31.03.2025
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,7 %	4,6 %	4,6 %	4,9 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-1,2 %	-1,1 %	-0,8 %
Nettoertrag	4,0 %	3,5 %	3,5 %	4,1 %
Wertänderungen	1,4 %	1,1 %	-1,9 %	-3,3 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4 %	4,6 %	1,6 %	0,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,3 %	5,3 %	1,6 %	0,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	**6,3 %**	**5,3 %**	**1,6 %**	**0,4 %**
II. Liquidität	**-0,6 %**	**0,1 %**	**3,2 %**	**4,0 %**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	**4,0 %**	**4,0 %**	**1,6 %**	**0,8 %**

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	**2,3 %**	**2,4 %**	**0,1 %**	**-0,8 %**

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

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	DE
I. Immobilien		
Bruttoertrag	**4,9**	4,9
Bewirtschaftungsaufwand	**-0,8**	-0,8
Nettoertrag	**4,1**	4,1
Wertänderungen	**-3,3**	-3,3
Ausländische Ertragssteuern	**-0,1**	-0,1
Ausländische latente Steuern	**0,0**	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	**0,7**	0,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand	**0,4**	0,4
Währungsänderung	**0,0**	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	**0,4**	0,4
II. Liquidität	**0,4**	
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	**0,8**	

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	**-0,8**	

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

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	**138.175,4**	138.175,4
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	**0,0**	0,0
Immobilien insgesamt	**138.175,4**	138.175,4
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	**14.342,8**	
Kreditvolumen	**-29.030,8**	-29.030,8
Fondsvolumen (netto)	**131.944,6**	

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	**132.000,0**	132.000,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	**6.578,5**	6.578,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	**845,0**	845,0
Sonstige positive Wertänderungen	**239,9**	239,9
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	**-2.729,6**	-2.729,6
Sonstige negative Wertänderungen	**-2.887,1**	-2.887,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	**-1.884,6**	-1.884,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	**-2.647,2**	-2.647,2

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,5	3,5
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	78,7	78,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9
Jahresmietertrag Wohnen	7,8	7,8
Jahresmietertrag Freizeit	8,2	8,2
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9
Leerstand Wohnen	0,5	0,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,1	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,0	98,0

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (65,6% der JNSM).
Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,2% der JNSM).

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	8,8	8,8
2025	0,3	0,3
2026	0,3	0,3
2027	2,2	2,2
2028	0,7	0,7
2029	1,2	1,2
2030	0,0	0,0
2031	4,7	4,7
2032	0,0	0,0
2033	2,2	2,2
2034	19,8	19,8
2035 +	59,8	59,8

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften[1]

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[2] übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).
Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

[1] § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen. bezeichnet.
[2] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)
Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV- Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag5 nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer
.
Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer).		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Kranken-versicherungs-unternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

[5] § 37 Abs. 2 AO

[6] § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Grunderwerbsteuer

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann

Michael Schneider (bis 31.03.2025)
Kaufmann

Camille Dufieux
Kauffrau

Malte Priester (seit 01.10.2024)
Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Herr Michael Schlarb	
Dipl.-Ing./ MRICS	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen, Mülheim a.d.R., Oberhausen zu Essen
Herr Peter Hihn	
Dipl.-Ing.	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart