

INTREAL



Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland

2025/2026
Jahresbericht zum
31. März 2026



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2026.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Bericht des Fondsmanagements	4
Jahresbericht	15
Tätigkeitsbericht.....	15
Anlageziele und Anlagepolitik.....	15
Anlagegeschäfte.....	15
Wertentwicklung.....	15
Hauptanlagerisiken	16
Portfoliostruktur	18
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	21
Vermögensübersicht zum 31. März 2026.....	22
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	24
Direkt gehaltene Immobilien.....	24
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2026.....	26
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	26
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht	26
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	28
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	29
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	31
Verwendungsrechnung zum 31. März 2026.....	32
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026.....	33
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	33
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	33
Anhang	34
Angaben nach Derivateverordnung.....	34
Anteilwert und Anteilumlauf	34
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	34
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	35
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen	35
Angaben zur Mitarbeitervergütung	36
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung.....	37
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.....	43

Zusätzliche Information	43
Angaben zum Risikomanagementsystem.....	43
Angaben zum Leverage-Umfang.....	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	45
Sonstige Informationen	47
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	47
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	48
Renditekennzahlen.....	48
Kapitalinformationen.....	48
Informationen zu Wertänderungen	48
Vermietungsinformationen	49
Restlaufzeit der Mietverträge	49
Steuerrechnung	50
Steuerliche Hinweise.....	50
Gremien	59
Kapitalverwaltungsgesellschaft	59
Geschäftsführung.....	59
Aufsichtsrat	59
Externe Bewerter für Immobilien	60

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2026

Fondsvermögen (netto)	104.403.627,07 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	129.885.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	129.885.000,00 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	97,0%
Fremdkapitalquote ¹⁾	29,6%

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. 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)	0
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-13.335.023,72 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	25.08.2025
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
BVI-Rendite	0,14%
Rücknahmepreis	50,13 EUR
Ausgabepreis	52,89 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2026 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2025 – 31. März 2026). Mit dem vorliegenden Jahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen wurde ab dem 30. Juni 2026, 12:00 Uhr, für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt. Die Rücknahme der Anteile wurde ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen. Während der Aussetzung der Anteilrücknahme dürfen aufgrund regulatorischer Vorgaben zudem keine neuen Anteile ausgegeben werden.

Nahversorgungsimmobilien unverändert ein Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter anhaltenden Unsicherheiten. Stand bisher die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Fokus, sind nun Spannungen im Nahen Osten hinzugetreten, welche den wirtschaftlichen und sicherheitspolitischen Druck auf Europa und insbesondere Deutschland weiter steigern. Steigende Rohölpreise durch den neuen Konfliktherd im Iran sowie eine angekündigte Erhöhung der amerikanischen Zölle setzen die deutsche Wirtschaft und ihr globalisiertes Geschäftsmodell weiter massiv unter Druck. Die erhoffte Besserung durch den Regierungswechsel in Deutschland fällt aus: weder ist ein ernsthafter Reformwille der Regierung erkennbar noch erscheint das Sondervermögen die notwendigen Impulse für eine wirtschaftliche Erholung zu geben.

Die Folgen der geopolitischen Auseinandersetzungen sind für die allermeisten Deutschen vor allen Dingen an der Zapfsäule spürbar, denn die Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) stieg nach einer moderaten Entwicklung in den ersten beiden Monaten dieses Jahres im März sprunghaft auf 2,7%¹. Es bleibt zu befürchten, dass die gestiegenen Energiekosten nicht kurzfristig sinken und die dadurch steigenden Transportkosten zu weiteren Preissteigerungen in anderen Segmenten führen werden. Die anziehende Inflation im Euroraum, erhöhte Inflationserwartungen insgesamt und eine schwächende Konjunktur stellen die EZB vor Herausforderungen und es bleibt abzuwarten, ob die weitere Entwicklung zu Zinserhöhungen führen wird.

Während die meisten Wirtschaftsbereiche in Deutschland unter Druck stehen, konnte der Lebensmitteleinzelhandel die eigene Profitabilität erneut steigern – lesen Sie hierzu bitte unseren Marktbericht auf Seite 7 ff. Getragen wird diese positive Entwicklung vom veränderten Konsumverhalten der Verbraucher einerseits und der Fähigkeit der deutschen Lebensmittelhändler, flexibel, schnell und innovativ auf veränderte Einkaufsgewohnheiten und Trends zu reagieren oder diese sogar selbst zum eigenen Vorteil zu beeinflussen. Diese Fähigkeiten versetzen unsere 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 Deutschland sind über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von aktuell 10,1 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt zum Berichtsstichtag bei sehr guten 97,0%.

Die Kombination von stabilen Mieteinnahmen und positiven Zukunftsaussichten unserer Mieter sollen die Basis für den weiteren Ertrag liefern. Die wesentlichen Risiken von Immobilieninvestitionen werden detailliert im Verkaufsprospekt erläutert.

¹ Inflationsrate in Deutschland von April 2024 bis April 2026, siehe: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindexes-zum-vorjahresmonat/>

Langlaufende Finanzierungen auf attraktivem Zinsniveau

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 31. März 2026 bei 29,6% und damit innerhalb der erlaubten 30%-Grenze nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Objektfinanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindung bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,61% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 3,25 Jahren.

Fondsvolumen bei rund EUR 104,4 Mio.

Das Fondsvolumen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verringerte sich im Berichtszeitraum um rund EUR 15,2 Mio. Gründe für diese Entwicklung waren in erster Linie die Bedienung von Rückgabewünschen in Höhe von rund EUR 14 Mio. (dem stand ein Zufluss in Höhe von EUR 0,67 Mio. gegenüber) und die im August 2025 durchgeführte Ausschüttung in Höhe von rund 2,1 Mio. EUR. Darüber hinaus hatte der Fonds Reduzierungen der Verkehrswerte des Immobilienportfolios von EUR 2,1 Mio. zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum wurde eine Objektveräußerung beurkundet, deren Besitzübergang im Juni 2026 eingetreten ist.

Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

Im Berichtszeitraum haben die beiden unabhängig voneinander agierenden Sachverständigen die Immobilienwerte trotz konstanter oder steigender Einnahmen marktbedingt angepasst. Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduzierte sich durch die Neubewertungen somit von 19,9-fach auf das 19,6-fache der Jahresnettosollmiete.

Performance beeinflusst von Wertänderung

Die rollierende BVI-Jahresrendite erreichte +0,14% und liegt damit deutlich über dem ungewichteten Branchenschnitt aller Immobilienfonds, die laut Statistik des BVI per 31.03.2026 zum gleichen Zeitraum -2,1% p.a. beträgt. Die Ertragsrendite des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (also ohne Bewertungseffekte) liegt bei +3,22%.

Die BVI-Rendite seit Auflage des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt bei +7,71%.

Ausschüttung auf hohem Niveau bei steuerlicher Attraktivität durch Teilfreistellung

Die stabilen und langfristigen Mieteinnahmen des Fonds aus dem vergangenen Geschäftsjahr ermöglichten es im August 2025 eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR je Anteil umzusetzen, was einer Ausschüttungsrendite von 1,7% entspricht.

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
<i>Steigerung</i>		1,7%	15%	29%	+/-0%

Ausschüttungen sind auch während der Aussetzung der Anteilrücknahme grundsätzlich möglich, sofern und soweit sie im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen stehen. Ob und in welchem Umfang sowie zu welchem Zeitpunkt Ausschüttungen erfolgen können, hängt von der jeweiligen Ertrags- und Liquiditätssituation des Sondervermögens ab. Eine verbindliche Aussage hierzu kann aus heutiger Sicht noch nicht getroffen werden.

Objektverkauf und weiterer Ausblick

Ende März 2026 beurkundete die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Verkauf einer Bestandsimmobilie. Es handelt sich um einen langjährig gehaltenen Lebensmittelmarkt. Abzüglich der Transaktionskosten sowie nach Rückführung von Darlehensmitteln werden dem Fonds zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung Mittel in Höhe von etwas mehr als EUR 6 Mio. zufließen. Der Verkaufserlös dient dabei vollständig der Unterstützung des Liquiditätsmanagements. Die Qualität des in den letzten Jahren aufgebauten Immobilienportfolios bleibt dabei unverändert. Um die Rückgabewünsche der Anleger bedienen zu können, prüft das Fondsmanagement weitere Objektveräußerungen.

Ausblick auf die Einführung der Liquiditätsmanagementtools („LMT“)

Zur Stärkung des Liquiditätsmanagements hat der Gesetzgeber zu Mitte April 2026 wesentliche Änderungen erlassen: Die Kapitalverwaltungsgesellschaften offener Investmentvermögen wurden verpflichtet, ein weiteres sogenanntes Liquiditätsmanagementtool (kurz „LMT“) aus einem vorgegebenen Katalog auszuwählen und in den Anlagebedingungen zu verankern. Den genauen Wortlaut der Änderungen können Sie gerne hier nachlesen:

<https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/habona-nahversorgungsfonds-deutschland-3/wesentliche-unterlagen/bekanntmachung-vom-15-april-2026.pdf>

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat sich nach intensiver Prüfung und Abwägung der Interessen aller Anleger sowie der Besonderheiten der für den Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände dazu entschieden, die Möglichkeit zur Aktivierung einer Rückgabegebühr als weiteres LMT aufzunehmen, siehe:

https://habona-nahversorgungsfonds.de/assets/Download/OIF/2026_05_LMT_Mitteilung.pdf

Informationen über die Erhebung einer Rückgabegebühr sowie deren Aufhebung veröffentlicht die Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich auf der Seite: <https://www.intreal.com/fonds/habona-nahversorgungsfonds-deutschland/>.

Da die Rückgabegebühr auch auf Anteile Anwendung finden kann, die vor der Einführung der LMTs eine Rückgabeerklärung ausgesprochen haben, bieten wir allen Anlegern die Rücknahme von bereits ausgesprochenen Rückgabeerklärungen von Anteilen am Habona Nahversorgungsfonds Deutschland an. Das Angebot ist befristet bis einschließlich 31. Oktober 2026, siehe:

<https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/habona-nahversorgungsfonds-deutschland-3/wesentliche-unterlagen/angebot-zur-ruecknahme-von-rueckgabeerklaerungen.pdf>

Weitere Informationen zum Fondsgeschehen können Sie jederzeit dem Bericht des Fondsmanagements im Factsheet entnehmen. Diese und andere aktuellen Informationen rund um den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden Sie auf der Homepage unter habona-nahversorgungsfonds.de.

Mit den besten Grüßen



Asset- & Property Manager

INTREAL

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

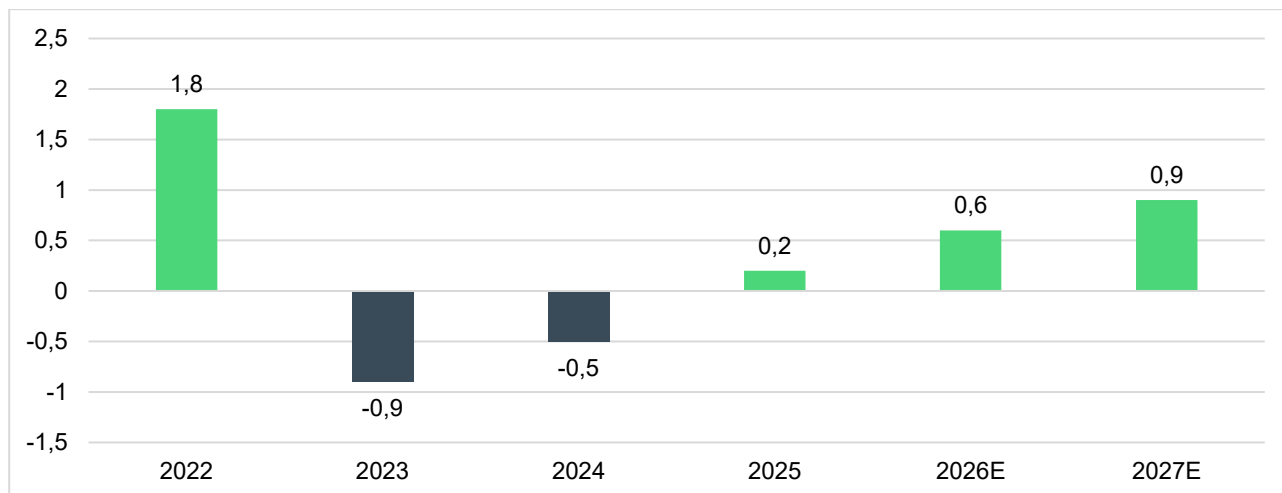
Marktbericht 2025/2026

Stand 05. Mai 2026

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Die gesamtwirtschaftliche Situation bleibt von multiplen Krisenlagen geprägt. Neben den bestehenden geopolitischen Krisen und Kriegen belasten seit Anfang 2026 noch die Folgen des Iran-Krieges und des damit verbundenen Energiepreisschocks die konjunkturelle Entwicklung erheblich. Der militärische Konflikt im Persischen Golf hat mit der zeitweisen Blockade der Straße von Hormus einen zentralen Transportkorridor der globalen Energieversorgung getroffen und die Öl- und Gaspreise sprunghaft ansteigen lassen. Hinzu kommen die protektionistische und erratische US-Zollpolitik sowie strukturelle Schwächen des Wirtschaftsstandorts Deutschland, darunter geringe Investitionsquoten, stagnierende Arbeitsproduktivität und nachlassende Innovationskraft. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute der Gemeinschaftsdiagnose (DIW Berlin, ifo, WIFO, IfW Kiel, IWH sowie RWI) erwarten für 2026 ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von lediglich 0,6 Prozent. Für 2027 wird ein Anstieg um 0,9 Prozent prognostiziert, wobei die Prognosen angesichts der geopolitischen Unsicherheiten mit erheblichen Risiken behaftet sind.²

Abb. 1: Konjunkturprognose: Entwicklung Bruttoinlandsprodukt, in Prozent, 2022 -2027E; Quelle: DIW Berlin - Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026



Konsumklima

Das Konsumklima hatte sich im Verlauf des Jahres 2025 leicht erholt, verlor aber ab Mitte des Vorjahres durch wieder gestiegene wirtschaftspolitische Unsicherheiten an Dynamik. Die Verbraucherstimmung ist durch den sprunghaften Anstieg der Kraftstoffpreise erneut belastet worden. Nachdem das vom Nürnberg Institut für Marktentscheidungen veröffentlichte Konsumklima im April um -3,3 Zähler auf -28,0 Punkte nachgab, sinkt der Indikator für Mai 2026 um weitere -5,2 Zähler auf -33,3 Punkte und erreicht damit den niedrigsten Stand seit Februar 2023.

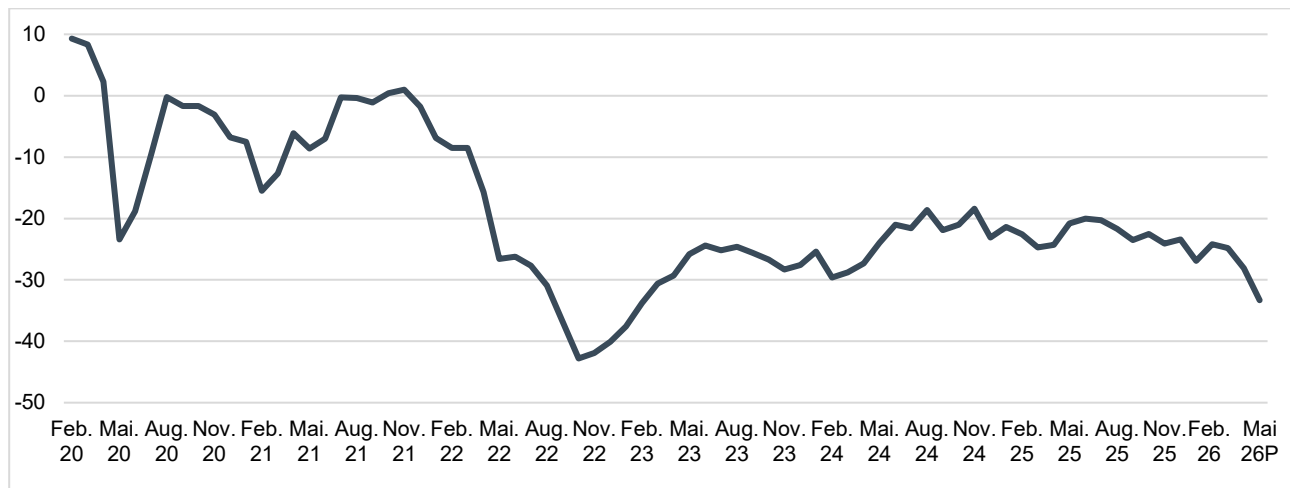
Aktuelle Hauptursache ist der Iran-Krieg, der Inflation und Konjunktursorgen noch einmal verstärkt. Besonders stark brechen die Einkommenserwartungen ein (um 18,1 Punkte auf -24,4), getrieben durch höhere Inflation infolge gestiegener Energiepreise. Die Anschaffungsneigung fällt auf ein Zwei-Jahres-Tief (-14,4 Punkte), da Verbraucher größere Käufe derzeit aufschieben. Die Sparneigung geht zwar leicht zurück, bleibt aber mit 16,1 Punkten auf hohem Niveau.

Auch die Konjunkturerwartungen verschlechtern sich weiter und fallen auf -13,7 Punkte – ein Niveau, das es zuletzt zu Beginn des russischen Überfalls auf die Ukraine 2022 gegeben hat. Insgesamt dominiert große Unsicherheit. Die Verbraucher befürchten eine weitere Verzögerung des wirtschaftlichen Aufschwungs, insbesondere wenn der Konflikt anhält und politische Maßnahmen wirkungslos bleiben.³

Die anhaltende Konsumzurückhaltung der Verbraucher hat direkte Auswirkungen auf den Einzelhandel in Deutschland, wobei die jeweiligen Branchen- und Betriebstypen unterschiedlich stark betroffen sind.

² DIW Berlin: Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026: Energiepreisschock dämpft Erholung – Inflation steigt; Pressemitteilung vom 1. April 2026; Online unter: DIW Berlin: Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026: Energiepreisschock dämpft Erholung – Inflation steigt

³ NIQ. Konsumklima: Iran-Krieg drückt Verbraucherstimmung vom 26. März 2026. Online unter: Konsumklima: Iran-Krieg drückt Verbraucherstimmung | NIM; Konsumklima im Sinkflug vom 27. April 2026. Online unter: Konsumklima im Sinkflug | NIM

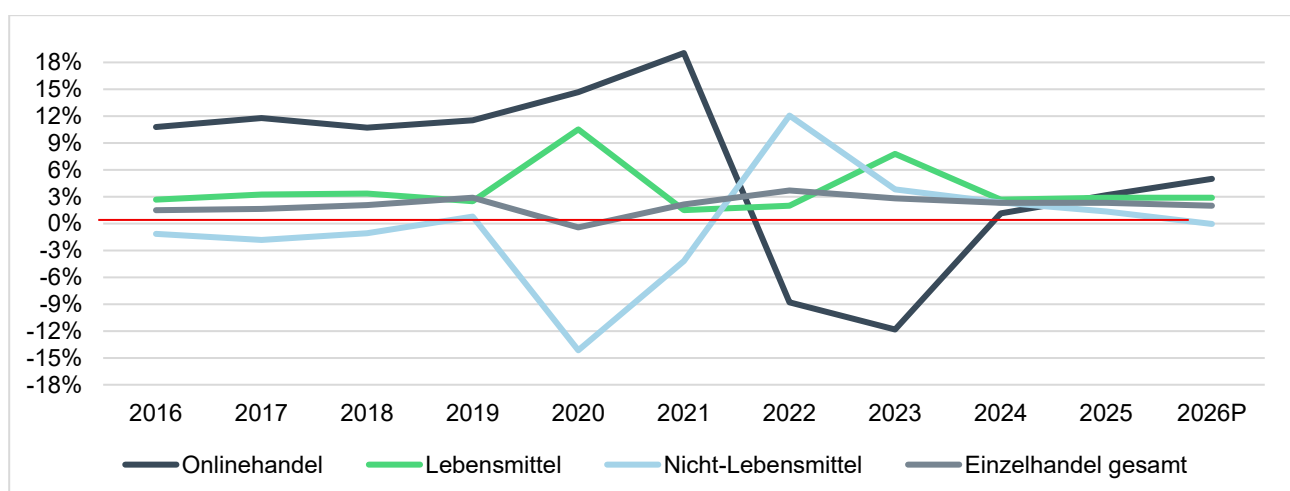
Abb. 2: GfK Konsumklima: Indexwerte Februar 2020 – Mai 2026P; Quelle: GfK, NIM

Einzelhandelsumsatz

Gemäß Prognosen des Handelsverbands Deutschland und Marktforschungsdaten könnte der Einzelhandelsumsatz 2026 um insgesamt 2 Prozent nominal wachsen.⁴ Bei einer angenommenen, durch den Nahostkonflikt getriebenen Inflation von 2,8 Prozent ist ein realer Rückgang wahrscheinlich.

Allerdings zeigen sich in den Branchen und Vertriebskanälen des deutschen Einzelhandels unterschiedliche Ausprägungen. Wie bereits in den überwiegenden Vorjahren dürfte der deutsche Lebensmitteleinzelhandel 2026 überdurchschnittlich wachsen, und zwar um 2,9 Prozent⁵, während der Nonfood-Einzelhandel unter den aktuellen Vorzeichen sein nominales Vorjahresniveau knapp halten dürfte. Im Jahr 2026 bleibt dem Nonfood-Handel somit kaum noch Substanz aus den Aufholphasen der Vorjahre, sodass sich die spürbaren realen Verluste erneut in der ein oder anderen Unternehmensinsolvenz niederschlagen könnten. Besonders betroffen dürfte das ohnehin schon stark angeschlagene Fashionsegment sein, das gemäß Destatis in den ersten drei Monaten 2026 einen Umsatzrückgang von -3,6 Prozent nominal bzw. -4,5 Prozent real verkraften musste.⁶

Der Onlinehandel hatte nach der Rückbildung seiner Umsatzrekorde in der Pandemie den Boden 2023 erreicht, bleibt aber trotz eines erwarteten Nominalwachstums von knapp 4 Prozent weiterhin hinter seinen Erfolgen des letzten Jahrzehnts deutlich zurück.⁷

Abb. 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel: Lebensmittel, Nichtlebensmittel, Onlinehandel in Prozent p.a., 2013 – 2026E, Quellen: Habona Research Center auf Basis bevh, destatis, GfK, HDE

⁴ HDE-Pressemitteilung v. 02. Februar 2026. Online unter: JahresPK2026.pdf

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

⁶ Destatis: Einzelhandelsumsatz im März 2026 real um 2,0 % niedriger als im Vormonat vom 30. April 2026. Online unter: Einzelhandelsumsatz im März 2026 real um 2,0 % niedriger als im Vormonat - Statistisches Bundesamt

⁷ Bevh-Pressemitteilung vom 22. Januar 2026. Online unter: Pressekonferenz | Wachstum im E-Commerce: Lichtblick in der deutschen Wirtschaft | BEVH

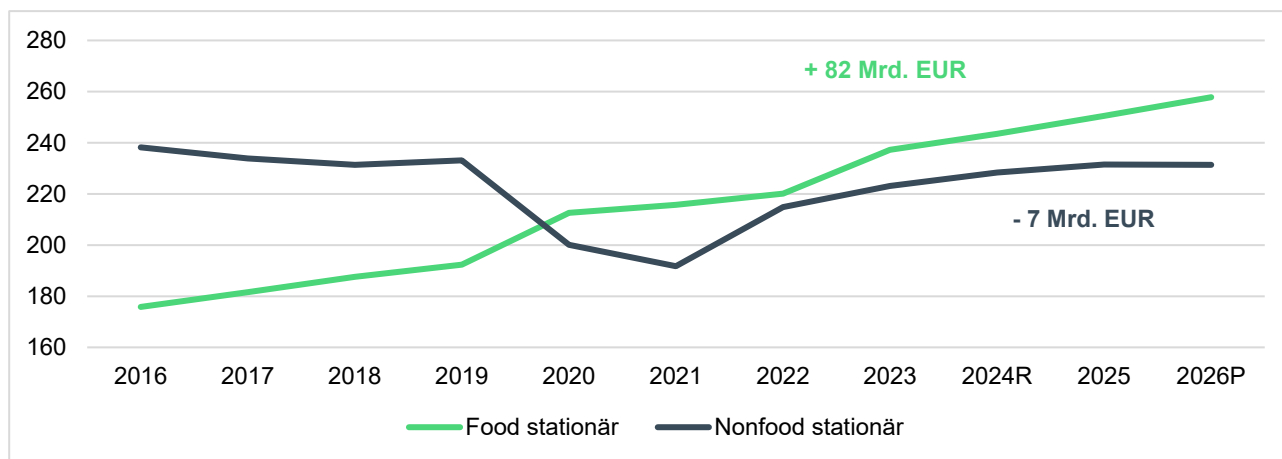
Lebensmittelumsatz

Die Krisenresilienz des stationären Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland ist trotz der Vielzahl an schwierigen Rahmenbedingungen ungebrochen.

Bis Ende 2026 dürfte der stationäre Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zu 2016 geschätzte Umsatzzuwächse von 82 Milliarden Euro erzielen, während beim stationären Nonfood-Handel im gleichen Zeitraum Einbußen in Höhe von 7 Milliarden Euro auflaufen könnten.

Hintergrund ist ein struktureller Wandel, der die dezentrale Lebensmittelversorgung begünstigt und die eher zentralen Angebote in Innenstädten und Shoppingcentern tendenziell benachteiligt.⁸

Abb. 4: Umsatzentwicklung stationär für Lebensmittel und Nichtlebensmittel in Mrd. EUR, 2005-2026P;
Quellen: Habona Research Center, eigene Berechnungen und Prognose auf Basis von bevth, destatis, GfK, HDE



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

Bei den Umsatztreibern handelt es sich um nachhaltig und anhaltend wirkende Trends, die schon seit langem die Entwicklung des Lebensmittelumsatzes positiv beeinflusst haben und eine Verschiebung innerhalb der Einzelhandelskaufkraft zu Gunsten des periodischen Bedarfs bewirkt haben.

Trend Bio, Regionalität und Fair Trade

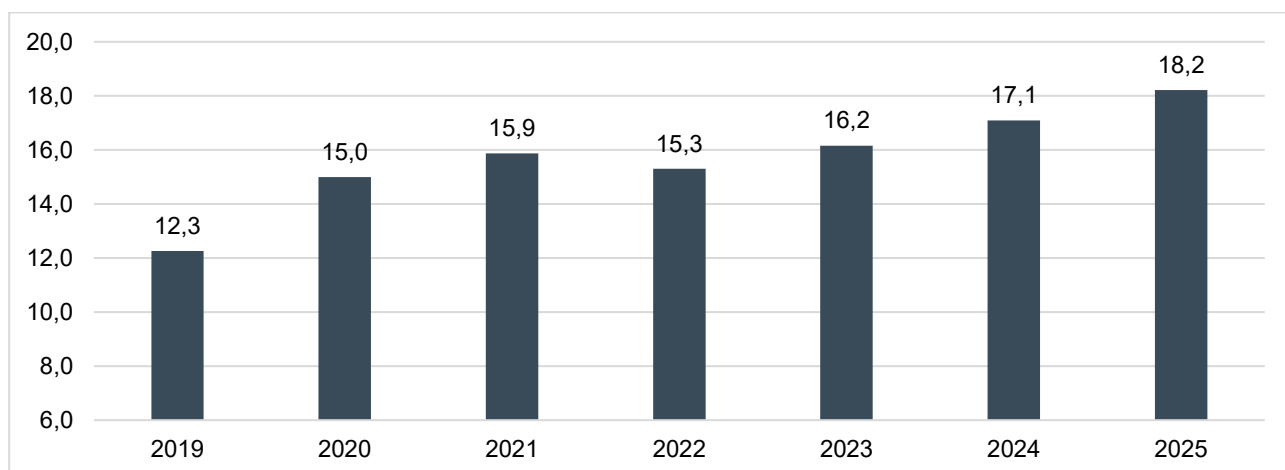
Qualität als wichtigstes Kaufkriterium beim Lebensmitteleinkauf nimmt weiterhin an Bedeutung zu. Der Ausbau der Produktqualität durch u.a. ein Mehr an Frische, Regionalität, Bio oder anderen Mehrwerten sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discontnern führt zu Leistungssteigerungen im Lebensmitteleinzelhandel. Allein der Lebensmittelumsatz mit Bio-Produkten konnte im letzten Jahr trotz Konsumzurückhaltung und Preissensibilität der Verbraucher deutlich um 7 Prozent zulegen.⁹ Der dahinter liegende gesellschaftlich-strukturelle Trend wird unterstrichen durch aktuelle BÖLW-Zahlen, die ein Plus von sechs Prozent für das erste Quartal dieses Jahres zeigen.¹⁰

⁸ Habona Research Center, eigene Berechnung und Prognose auf Basis von GfK, HDE und Destatis

⁹ BÖLW - Bund Ökologische Lebensmittelwirtschaft: Die Bio-Branche 2026. Online unter: Die Bio-Branche 2026: BOELW

¹⁰ Steffen Clement in: Tagesschau v. 05.05.2026 - Umsatz mit Bio-Lebensmitteln im ersten Quartal weiter gestiegen; online unter: Umsatz mit Bio-Lebensmitteln im ersten Quartal weiter gestiegen | tagesschau.de

Abb. 5: Umsatzentwicklung stationär für Bio-Lebensmittel in Mrd. EUR, 2019-2025;
Quelle: Bund Ökologische Lebensmittelwirtschaft e.V. (BÖLW)

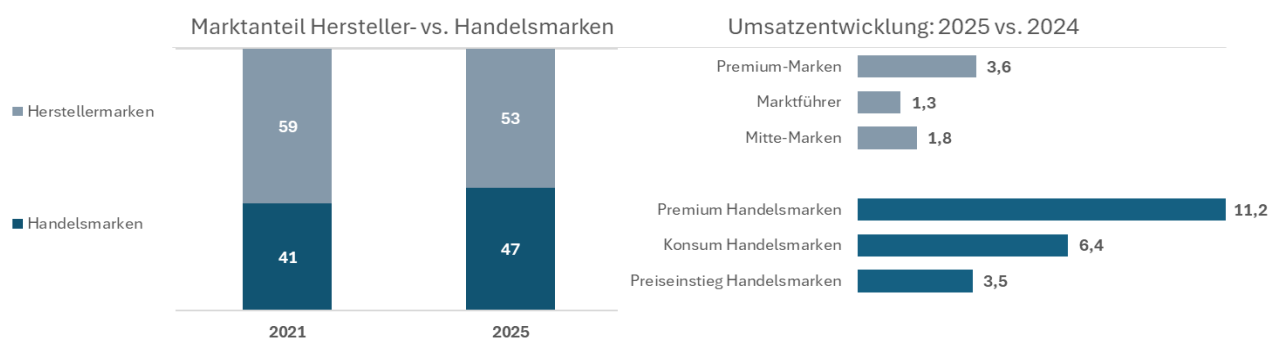


Handelsmarken wachsen 2025 mehr als doppelt so stark wie Herstellermarken

Trotz des weiterhin hohen Stellenwerts von Qualität setzten die Handelsmarken ihren Wachstumskurs auch 2025 fort. Ursache ist, dass der Preis für 53 Prozent der Haushalte das wichtigste Kaufkriterium bleibt, doch die gleichfalls hohen Ansprüche der Verbraucher an Qualität, Leistung und Image von den Handelsmarken immer besser erfüllt werden. Gemäß Yougov wählen selbst Premiumkäufer Handelsmarken inzwischen routinemäßig.

In der Folge wuchs der Umsatz der Handelsmarken 2025 um fast fünf Prozent, während Herstellermarken nur knapp zwei Prozent zulegte. Bei den Handelsmarken beruhte das Wachstum zu großen Teilen auf einer gestiegenen Mengennachfrage (+1,9 %), während das Umsatzplus der Herstellermarken ausschließlich durch höhere Preise erzielt wurde. Besonders auffällig ist der Erfolg der Handelsmarken im Premium-Segment: Deren Umsatzsteigerung betrug mehr als das Dreifache der Premium-Herstellermarken. Dadurch bauten die für Händler margenträchtigen Handelsmarken im Jahr 2025 ihre Marktanteile weiter aus und haben inzwischen 47 Prozent erreicht.¹¹

Abb. 6: Hersteller- und Handelsmarken im Vergleich, 2025 ggü. 2024; Quelle: YouGov Consumer Index; Total Grocery 12|2025; eigene Darstellung



Mit einer Umsatzentwicklung von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde in den ersten drei Monaten 2026 die Kontinuität im deutschen Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich bestätigt. Allerdings gab es mit Blick auf die verschiedenen Betriebs- und Angebotstypen leichte Verschiebungen. Besonders erfolgreich zeigen sich aktuell Drogeriemärkte, die im Zeitraum um 6,5 Prozent gewachsen sind. Demgegenüber entwickelten sich die Umsätze von Supermärkten und Discounter bisher nur etwas zögerlich um 2,1 bzw. 2,5 Prozent. Die großformatigen SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte (v.a. Kaufland) legten auf Basis eines merklichen Minus im Vorjahresquartal um 3,9 Prozent zu. Der Fachhandel stagnierte nahezu bei 0,5 Prozent.¹²

¹¹ Yougov Consumer Index, Total Grocery 12 | 2025: Das Marktgeschehen 2025 und die Aussichten auf 2026 für FMCG und LEH. Online unter: Auf schmalen Grat: Das Marktgeschehen 2025 und die Aussichten auf 2026 für FMCG und LEH

¹² Yougov Consumer-Index, März 2026

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln konnte nach einem Plus von 5,5 Prozent im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nun einen Anstieg von 12,3 Prozent in den ersten drei Quartalen 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen.¹³ Allerdings hat der Onlinehandel mit Lebensmitteln in Deutschland nach wie vor eine sehr geringe Bedeutung. 2026 dürfte der Marktanteil im Lebensmittelkernsortiment leicht auf 1,9 Prozent bzw. rund 5 Mrd. Euro wachsen.¹⁴

Abb. 7: Umsatzentwicklung Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen, Januar – März 2026 ggü. Vorjahreszeitraum, in Prozent; Quelle: Yougov Consumer Index – März 2026

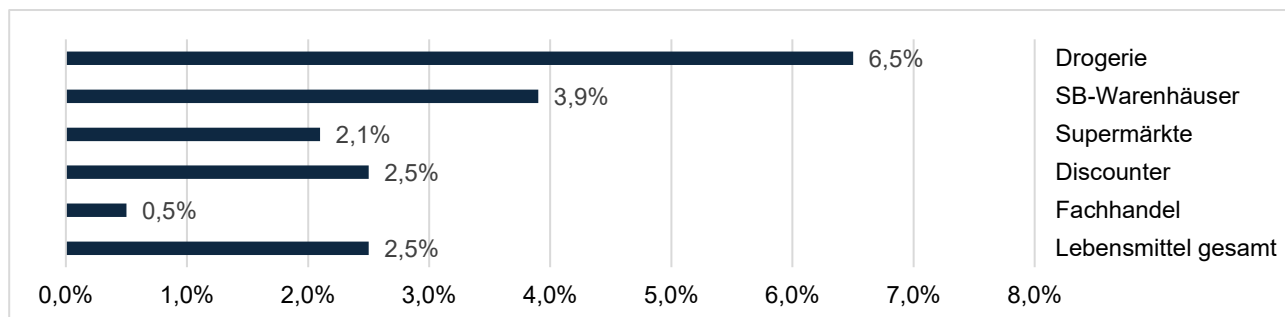
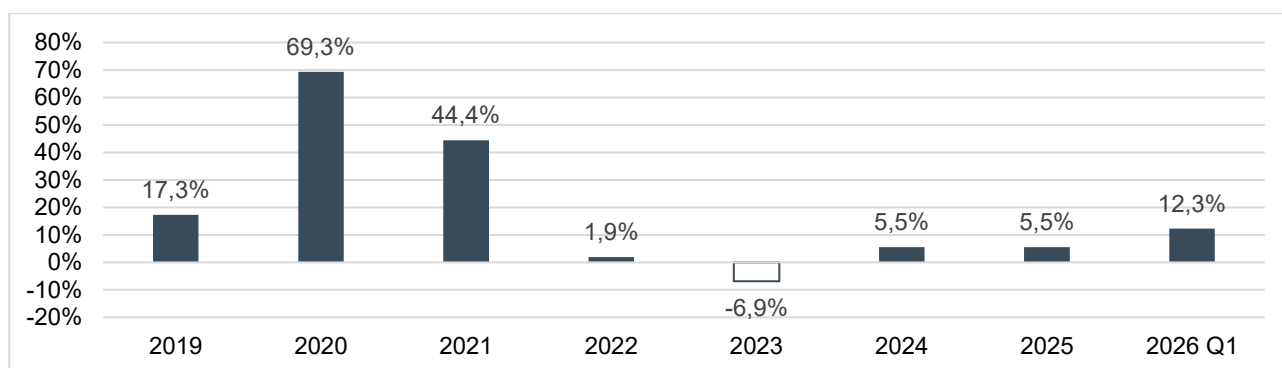


Abb. 8: Umsatzentwicklung E-Food, 2019 bis Q1 2026, in Prozent ggü. Vorjahreswerte; Quelle: bevh Zeitreihenveröffentlichungen



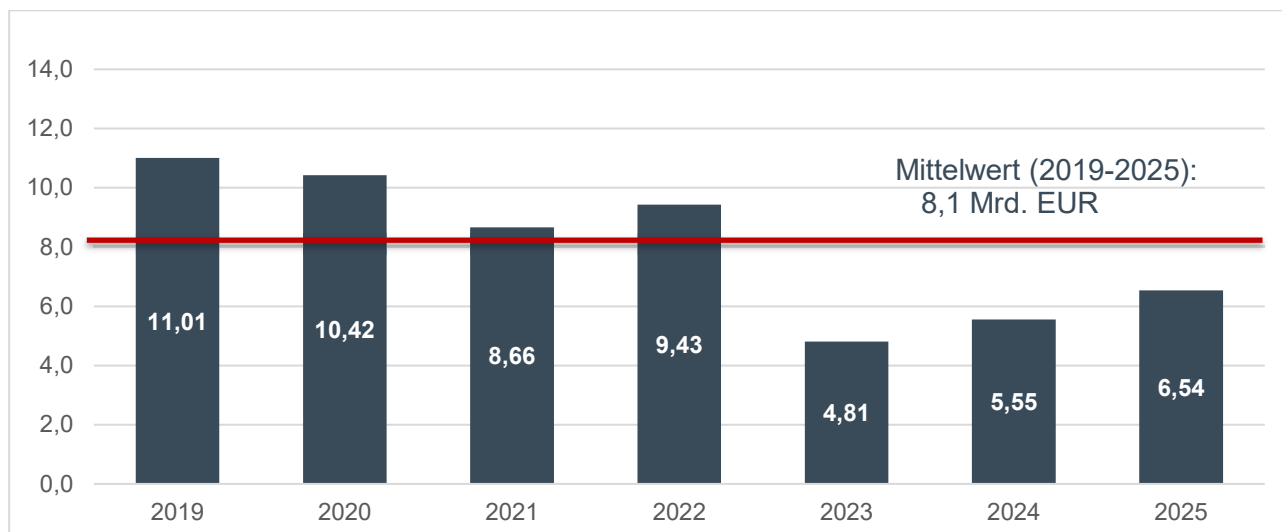
Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,5 Milliarden Euro bzw. einem Plus von 17,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich besser abgeschlossen als der Immobilieninvestmentmarkt insgesamt, der um 10 Prozent nachgab. Der Retail-Investmentmarkt entwickelte sich im letzten Jahr zur volumenstärksten gewerblichen Assetklasse und hat damit Logistik und Büro knapp überholt.¹⁵ Trotz dieser deutlichen Belebung des Marktes rangiert das aktuelle Gesamtjahresergebnis immer noch acht Prozent unter dem Mittelwert für die Jahre 2019-2025.

¹³ bevh - Kauflaune im Onlinehandel trotz Krisen stabil vom 10. April 2026. Online unter: Kauflaune im Onlinehandel trotz Krisen stabil – Verband warnt vor Mehrwertsteuererhöhung | BEVH

¹⁴ Habona Research Center, eigene Berechnung und Prognose auf Basis von GfK, HDE und bevh

¹⁵ JLL - Aufschwung auf dem deutschen Investmentmarkt legt 2025 eine Pause ein vom 09. Januar 2026. Online unter: Aufschwung auf dem deutschen Investmentmarkt legt 2025 eine Pause ein

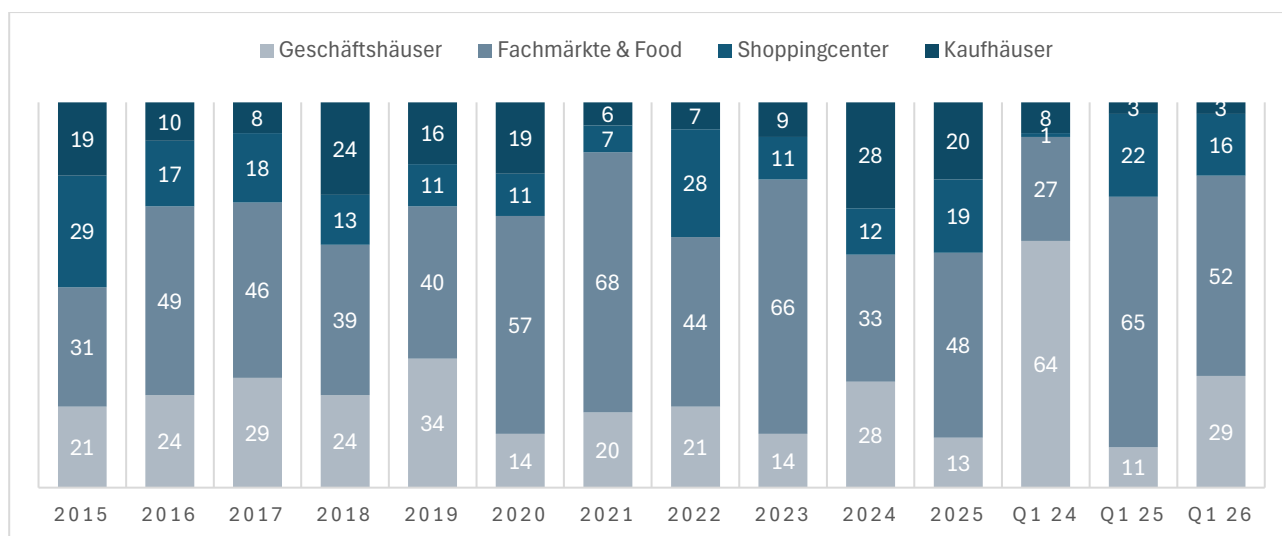
Abb. 9: Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien, 2019 – 2025 in Mrd. EUR; Quelle: JLL

Der Retail-Investmentmarkt konnte die positiven Impulse aus dem Vorjahr mit ins Jahr 2026 nehmen und solide starten. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht auf rund 1,37 Mrd. Euro (+7 Prozent) und entspricht strukturell weitgehend dem Ergebnis aus Q1 2025.¹⁶

Neben einem großvolumigen Food-Portfolio mit 37 Lebensmittelmärkten/Fachmarktzentren gab es erneut einzelne hochpreisige Highstreet- und Shoppingcenter-Deals, wie mit der Alten Akademie in München und den Höfen am Brühl in Leipzig.

Trotzdem fand der Großteil der Transaktionen – wie im Vorjahr – im Segment unter 50 Mio. Euro statt und machte über 95 % aller Verkäufe aus. Positiv ist die hohe Deal-Anzahl, die in den letzten fünf Jahren nur 2022 übertroffen wurde.

Hauptumsatztreiber bleibt die Fachmarkt- und Food-Sparte mit aktuell 52 Prozent Marktanteil. Damit bildet das vornehmlich durch Lebensmittelmärkte geankerte Segment wie bereits in den letzten 10 Jahren die wichtigste Säule (Durchschnitt 10 Jahre: 49 Prozent). Geschäftshäuser (29 Prozent) und Shoppingcenter (16 Prozent) folgen mit jeweils einem Groß-Deal und mehreren kleineren Transaktionen, während Kaufhäuser mit nur 3 Prozent weiterhin eine untergeordnete Rolle spielen.

Abb. 10: Retail-Investments nach Objektart, Anteil in %, 2016 – 2026 Q1; Quelle: BNP

Zum vergleichswisen soliden Ergebnis in der Fachmarkt- und Food-Sparte waren lebensmittelgeankerte Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit rund 1 Mrd. Euro bzw. gut 33 Prozent Marktanteil ein zentraler Treiber des Ergebnisses.

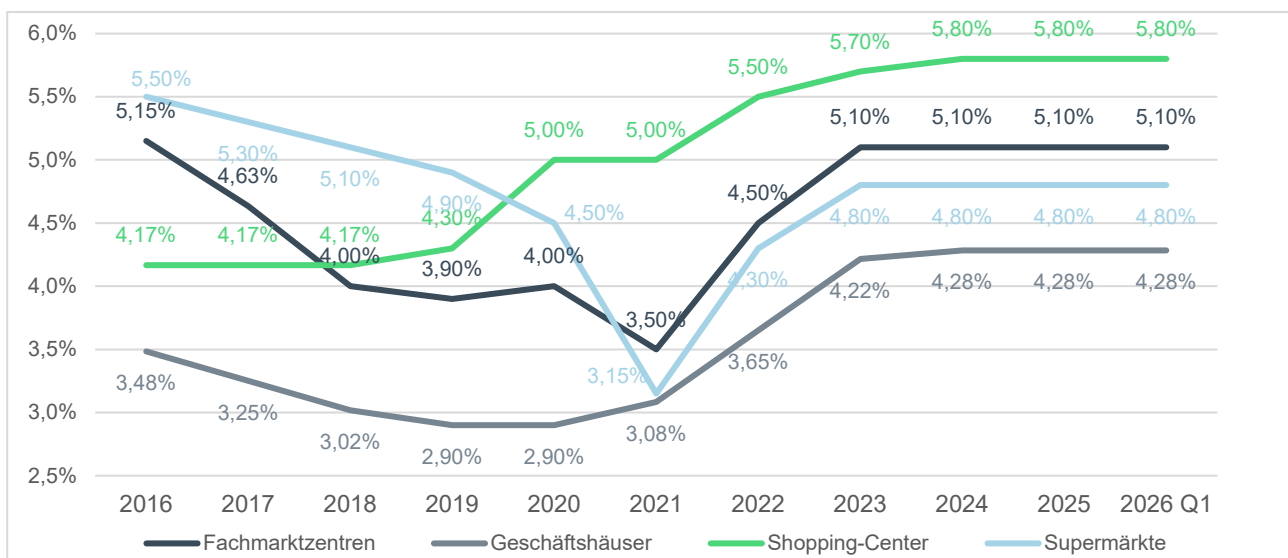
¹⁶ BNP: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2026. Online unter: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2026 | BNP Paribas Real Estate

Besonders dynamisch entwickelten sich Supermärkte und Discounter, deren Investmentvolumen um 32 Prozent auf 1,1 Mrd. Euro stieg. Die Nonfood-Fachmärkte erzielten – maßgeblich durch die Porta-Übernahme durch XXXLutz – eines der besten Ergebnisse überhaupt und steuerten 900 Mio. Euro bei.¹⁷

Lebensmittelmärkte waren stark gefragt, da sie in unsicheren Zeiten stabile, konjunkturunabhängige Erträge bieten. Dadurch stieg das Investmentvolumen 2025 um 10 % auf 2,1 Mrd. €. Haupttreiber war das Core-Segment, insbesondere Fachmarktzentren-Portfolios in etablierten Nahversorgungslagen, das mit einem Zuwachs von 49 Prozent auf 970 Mio. Euro das beste Ergebnis seit 2022 erzielte. Core-plus-Immobilien bleiben mit über 900 Mio. Euro und 44 Prozent Marktanteil eine zweite tragende Säule, während Value-add-Produkte aufgrund fehlender großer Portfolios derzeit nur eine geringe Rolle spielen.¹⁸

Wie sich der Investmentmarkt im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der Vielschichtigkeit (geo-)politischer und wirtschaftlicher Einflussfaktoren schwer zu prognostizieren. So zeigte der Retail-Investmentmarkt im ersten Quartal zwar kein außergewöhnliches Volumen, die leichte Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr stärkt jedoch das Marktsentiment. Vor allem Fachmarkt- und Nahversorgungszentren standen im Fokus und verzeichneten die meisten Abschlüsse, begünstigt durch stabile, diversifizierte und krisenresiliente Mieterstrukturen. Marktbeobachter erwarten angesichts der in der Vermarktung befindlichen Food- bzw. Fachmarkt-Investments für die kommenden Quartale eine anhaltend hohe Dynamik, insbesondere im Portfoliosegment. Die Spitzenrenditen zeigen sich je nach Objekt, Produkt und Standort weiterhin heterogen, insgesamt jedoch weitgehend stabil mit einer Seitwärtsbewegung.¹⁹ Gleichwohl wird die Erwartung im Markt hinsichtlich langsam steigender Preise durch den vdp, der für 2026 mit einer Preisveränderung von 0,5 – 2,5 Prozent bei Handelsimmobilien rechnet, bestätigt.²⁰ In Verbindung mit weiter wachsenden Baukosten wird insbesondere der Bestand gesunder und krisenresilienter Assetklassen wie die Nahversorgung wertvoller, wodurch Ankäufe forciert werden könnten.

Abb. 11: Spitzenrenditen Handelsimmobilien, in %, 2016 –2026 Q1; Quelle: Savills



Ausblick Nahversorgungsimmoblie – Resiliente Mieter, potenzialstarke Immobilien

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel wächst trotz der sich stetig ändernden Markt- und Nachfragebedingungen innerhalb seines langjährigen Mittels und kann damit auch in unsicheren Konjunkturphasen das Umsatzniveau nicht nur halten, sondern nominal wie real weiter fortsetzen.

Umsatzwachstum ist eine Voraussetzung für den Aufbau globaler Einkaufsmacht. Nicht zuletzt aufgrund ihres großen Einkaufsvolumens haben die vier großen deutschen Handelsunternehmen, Aldi, Edeka, Lidl & Schwarz sowie Rewe, eine globale Marktstellung erreicht, die es ihnen erlaubt, Einkaufspreise gegenüber den meisten Lebensmittelherstellern der Welt zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Der Erfolg ihrer qualitativ wertigen und innovativen Eigenmarken setzt dabei die Hersteller zusätzlich unter Druck. Etwa ebenso gut gelingt es ihnen, in einer Quasi-Oligopolstellung Preiserhöhungen

¹⁷ BNP: Grocery Investmentmarkt Deutschland, Report Q4 2025. Online unter: Grocery-Investmentmarkt Deutschland 2025 | BNP Paribas Real Estate

¹⁸ ebd.

¹⁹ BNP: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2026. Online unter: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2026 | BNP Paribas Real Estate

²⁰ Immobilien Zeitung: VDP sieht Bodenbildung der Immobilienpreise abgeschlossen vom 03. Dezember 2025. Online unter: VDP sieht Bodenbildung der Immobilienpreise abgeschlossen

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 indexierte 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 möglich werden.

Aufgrund des geringen Zubaus von Lebensmittelmärkten führt das Realwachstum zu steigenden Umsätzen pro Quadratmeter Ladenfläche und damit zu einer grundsätzlich höheren Wirtschaftlichkeit des Ladengeschäfts. Je mehr Wertschöpfung mit dem Ladengeschäft erzielt werden kann, desto nachgefragter ist wiederum die Immobilie – Grundlage für positive Wertentwicklungen auch auf der Immobilienseite. Das wieder anziehende Investoreninteresse an gut vermieteten Nahversorgungsimmobilien und sich seitwärts bewegende Spitzenrenditen deuten darauf hin, dass die Preiskorrekturen im Wesentlichen abgeschlossen sein dürften.

Wert- bzw. Entwicklungspotenziale sind bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern auch dahingehend zu konstatieren, dass für eine Vielzahl an Standorten die aktuellen Mietflächen im Durchschnitt kleiner sind als die von Händlern definierte Flächengröße, die sie für eine erfolgreiche und wettbewerbsfähige Bewirtschaftung benötigen.²¹ Gemäß BNP fehlen im Supermarkt-Format im Durchschnitt pro Asset rund 450 m², bei den Lebensmitteldiscountern errechnen sich 250 m² pro Objekt.²² Vor diesem Hintergrund kommt dem aktuellen Referentenentwurf zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine besondere Bedeutung zu. Bei einem erfolgreichen Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens würde sich die Planung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche deutlich flexibilisieren. Die Anhebung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² orientiert sich wesentlich stärker an den tatsächlichen Anforderungen von Betreibern und Kunden als die bislang geltende Grenze von 800 m². In der baugenehmigungsrechtlichen Praxis würde die geplante Änderung des § 11 Absatz 3 BauNVO spürbare Erleichterungen für den Lebensmitteleinzelhandel mit sich bringen. Auch bei Geschossflächen von über 1.200 m² käme künftig etwa die Genehmigung großflächiger Lebensmittelmärkte in Betracht, sofern diese der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Trotz der insgesamt positiven Marktparameter für den deutschen Lebensmitteleinzelhandel 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 nach wie vor aktuelle Beispiele lassen sich die Migros-Tochter Tegut sowie der im Edeka-Verbund agierende Allgäuer Lebensmittelhändler Feneberg nennen. Während Feneberg durch unwirtschaftliche Parallelstrukturen zum Edeka-Konzern hinsichtlich Einkauf und Logistik erhebliche Kostenprobleme anhäufte und schließlich ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung²³ eröffnet wurde, geriet Tegut durch die kostspielige Expansion außerhalb des Stammgebietes, Schwächen in der Sortiments- und Preispolitik sowie die fehlgeleitete Übernahme von Filialen des insolventen Biomarktanbieters Basic in Schieflage. Durch ein weitsichtiges und aktives Assetmanagement sowie ein vorgeschaltetes intensives Research sind Immobilieninvestoren in der Lage, Standortrisiken zu erkennen und zu umgehen. Gleichwohl ist hinsichtlich Tegut aber erkennbar, dass die potenzialstarken Standorte, die den aktuellen und zukünftigen Expansionsanforderungen in der Branche entsprechen, nicht vom Markt verschwinden, sondern - wie bereits in der Vergangenheit bei Spar, Tengelmann oder Real geschehen – aus den Reihen der TOP-4-Lebensmittelhändler absorbiert werden.^{24 25}

Hamburg, den 05.05.2026

Habona Invest Consulting GmbH
Dammtorstraße 20
20354 Hamburg

Manuel Jahn
manuel.jahn@habona.de

Thorsten Gerbig
thorsten.gerbig@habona.de

²¹ Habona Research Center auf Basis TradeDimensions-Datenbank

²² BNP: Grocery Investmentmarkt Deutschland, Report Q4 2025. Online unter: Grocery-Investmentmarkt Deutschland 2025 | BNP Paribas Real Estate

²³ Lebensmittel Zeitung - Insolvenzverfahren bei Feneberg ist eröffnet vom 07. April 2026. Online unter: Eigenverwaltung: Insolvenzverfahren bei Feneberg ist eröffnet

²⁴ Lebensmittel Zeitung - Edeka meldet Übernahme von Tegut-Filialen beim Kartellamt an vom 24. März 2026. Online unter: Migros-Rückzug: Edeka meldet Übernahme von Tegut-Filialen beim Kartellamt an

²⁵ Lebensmittel Zeitung - Rewe meldet Tegut-Paket beim Kartellamt an vom 05. Mai 2026. Online unter: Geplante Übernahme: Rewe meldet Tegut-Paket beim Kartellamt an

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, Arzthäuser, 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.

Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen wurde ab dem 30. Juni 2026, 12:00 Uhr, für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt. Die Rücknahme der Anteile wurde ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen. Während der Aussetzung der Anteilrücknahme dürfen aufgrund regulatorischer Vorgaben zudem keine neuen Anteile ausgegeben werden.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien getätigt. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschränkte sich somit auf die Verwaltung der gehaltenen Vermögensgegenstände.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 104.403.627,07 EUR (i.Vj. 119.582.340,12 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.082.413 Stück (i.Vj. 2.346.418 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 50,13 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (50,96 EUR) um 0,83 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,14% (i.Vj. -0,80%) 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 ist gemäß seiner Anlagebedingungen berechtigt, in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko, zu investieren. Es darf laut Strategie in Immobilien mit der Nutzungsart Handel / Gastronomie sowie zu einem geringen Anteil in andere Nutzungsarten wie Wohnen investiert werden. Investitionen, die nicht von der Fondsstrategie umfasst werden, 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 Finanzierungsrisiko, das regulatorische Risiko sowie 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 hoch eingestuft.

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

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 mittel 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, des bestehenden Leerstands im Fonds sowie der Ausfallwahrscheinlichkeiten der Mieter zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.

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

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

Finanzierungsrisiken können entstehen, wenn LTV- oder ähnliche Covenantbrüche drohen, bestehende Darlehen refinanziert oder die vorhandenen Finanzierungen zu höheren Zinsen verlängert werden müssen. Auf Basis der derzeitigen Inanspruchnahme der Fremdfinanzierung, der Darlehenslaufzeiten und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein mittleres Finanzierungsrisiko.

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. Auf Grundlage verschiedener Liquiditätskennziffern und -quoten, möglicher Rückgaberisiken von Anteilscheinern und vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten wird zum Abschlussstichtag das Liquiditätsrisiko als erhöht eingestuft.

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 verknappten. 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 erhöht 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.

Die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit ist geprägt von geopolitischen Konflikten, einem im historischen Vergleich erhöhten, derzeit jedoch stabilen Zinsniveau sowie einer zunehmenden Zahl von Insolvenzen. Hinzu kommen gestiegene Rohstoffpreise, erhobene Zölle und teilweise unsichere Wertentwicklungen. In diesem Umfeld besteht das Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Steigende Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, Investitionen statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, sowie niedriger als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich zudem negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag wird eine Anlagegrenze verletzt. Maßnahmen zur Heilung der Grenzverletzungen wurden initiiert.

Für den Fonds werden sowohl marktbezogene Stresstests als auch Liquiditätsstresstests gemäß der ESMA-Leitlinie durchgeführt. In den marktbezogenen Stresstests werden die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen und Liquidität und die damit verbundenen Folgen szenariobasiert für den Fonds bewertet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis. In den ESMA-Liquiditätsstresstests werden die ausgewählten Liquiditätskennzahlen gestresst. Unter Berücksichtigung der extremen Ereignisse wird das Risiko auf die Liquiditätsausstattung des Fonds als hoch dargestellt.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

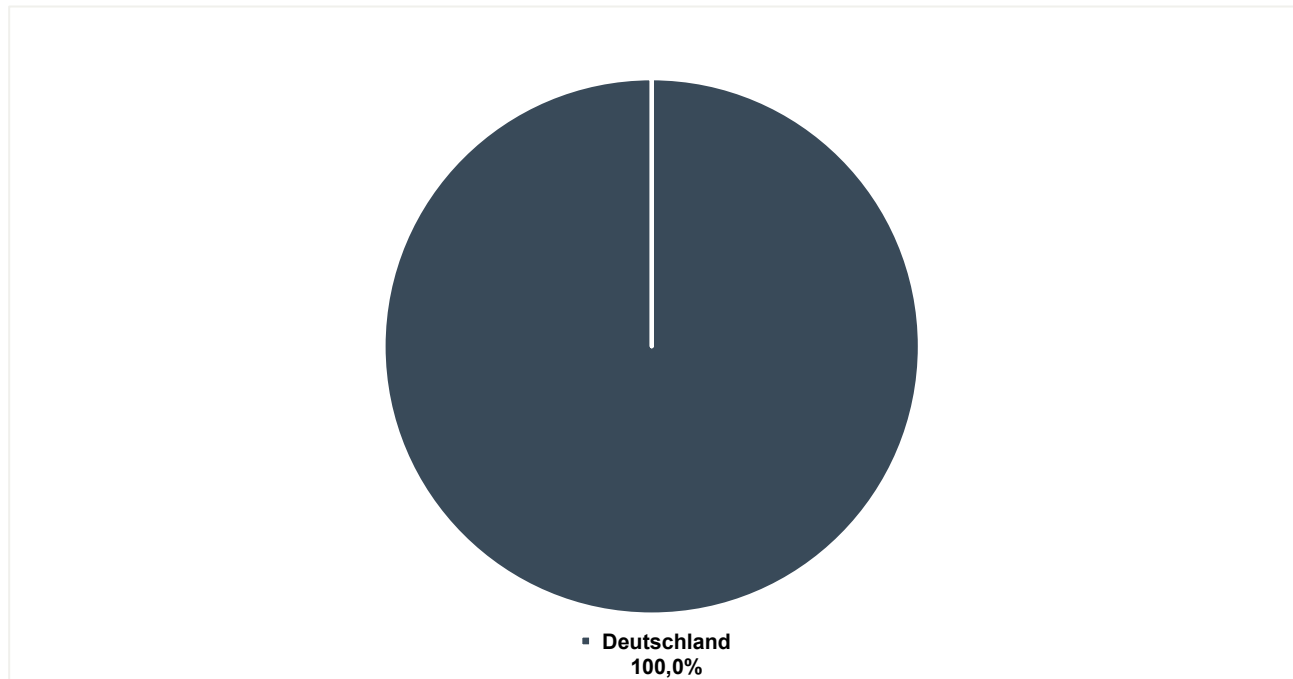
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 14 Immobilien.

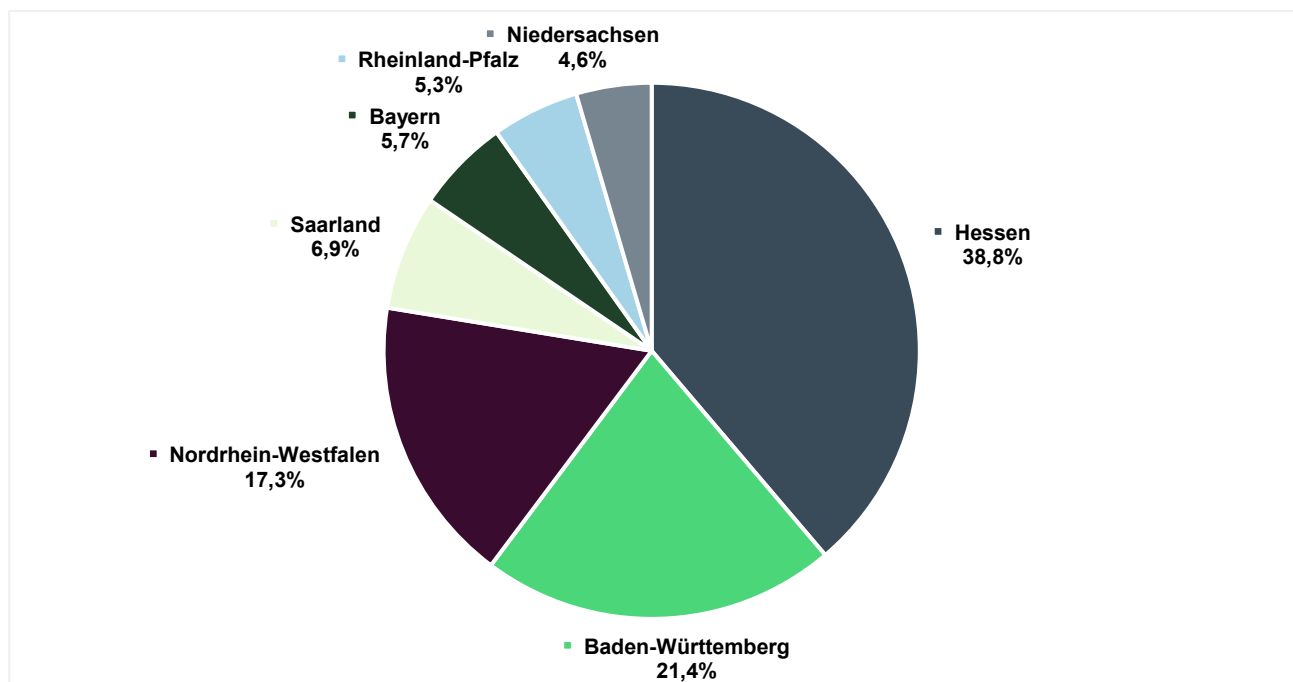
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

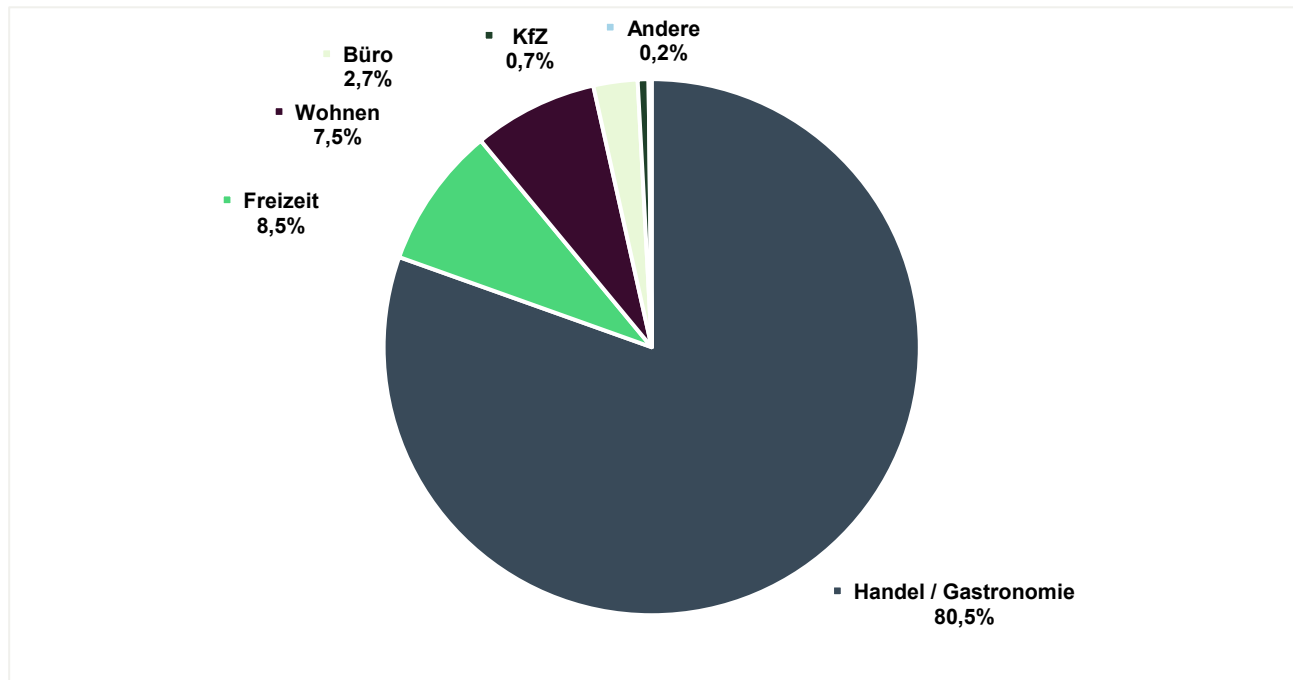
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

Länderallokation

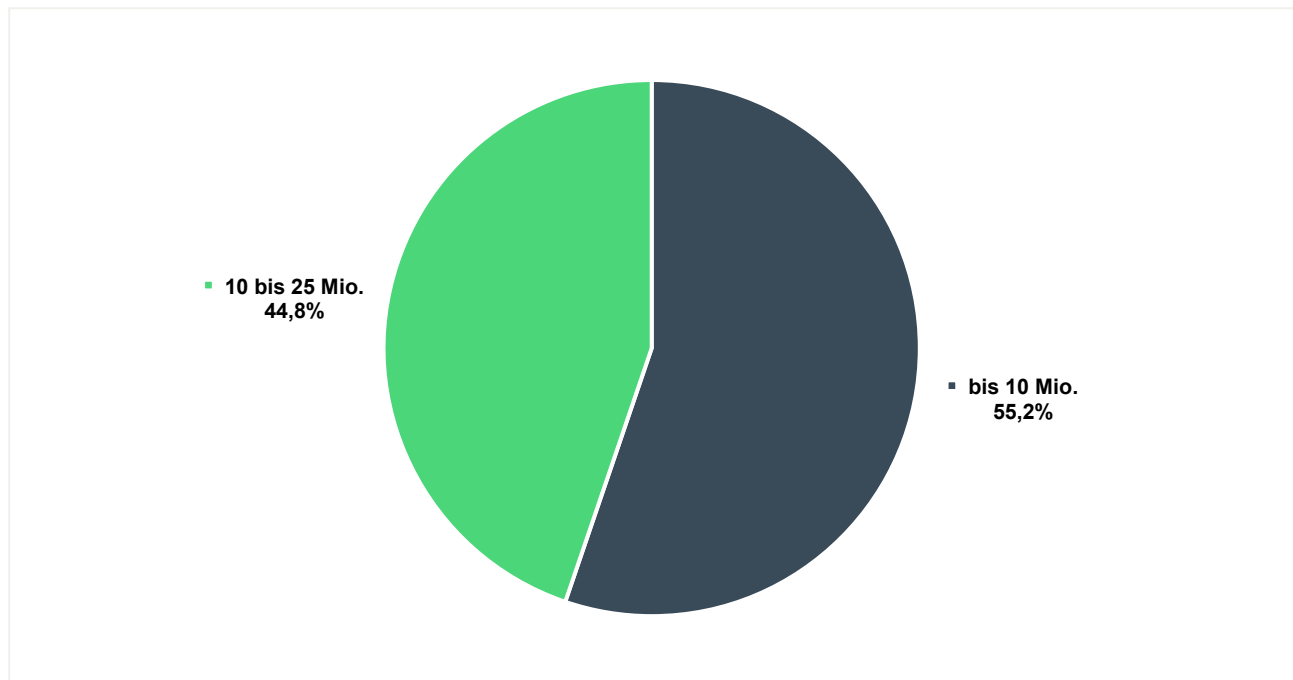


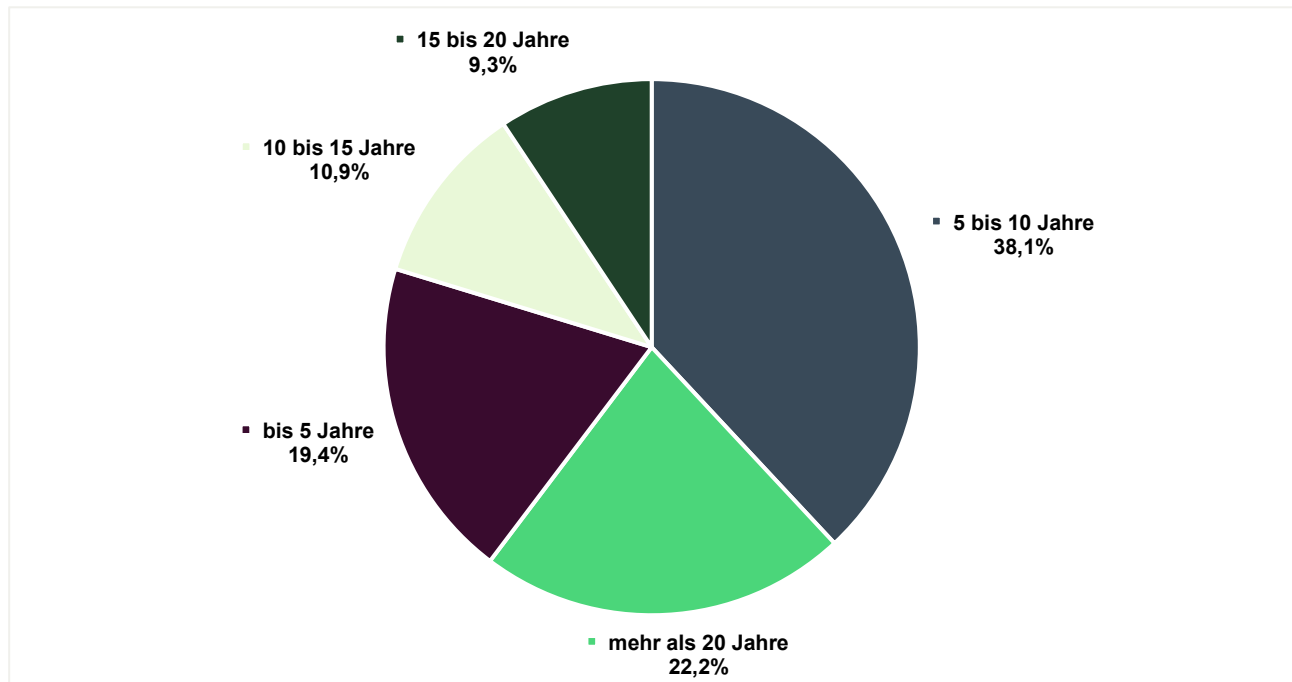
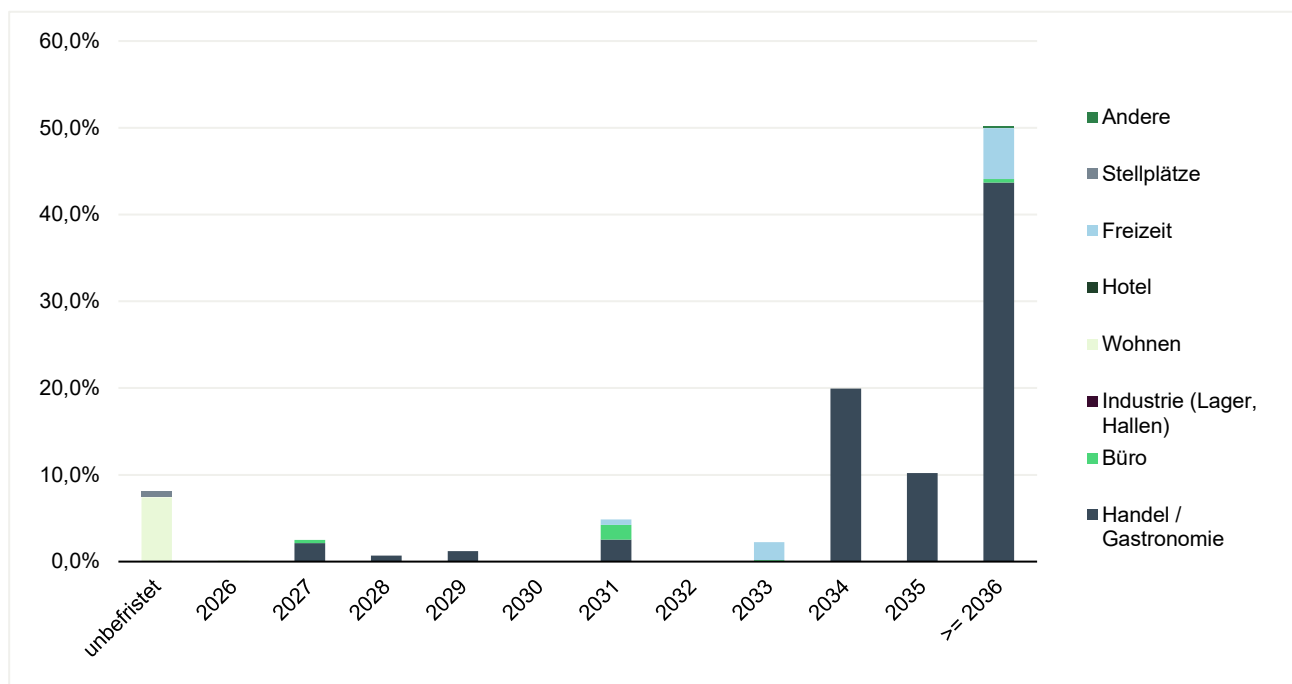
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (71,6% der JNSM).
Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% 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 (71,6% der JNSM).
 Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	38.500.000,00 EUR	29,6
Gesamt	38.500.000,00 EUR	29,6

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 (38,5 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 31,1 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)	19,4%	0,0%	80,6%	0,0%	0,0%	100,0%
Gesamt	19,4%	0,0%	80,6%	0,0%	0,0%	100,0%

Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten

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.

Angaben zu ökologischen und/oder sozialen Merkmalen

Nähere Angaben zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen des Fonds, den regelmäßigen 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, befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.03.2023 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2024 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2025 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2026 Mio. EUR
Immobilien	142,9	141,7	132,0	129,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	13,4	19,2	9,6	5,6
Sonstige Vermögensgegenstände	14,6	12,3	10,4	8,8
./i. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-26,9	-31,5	-32,4	-39,8
Fondsvermögen	144,0	141,6	119,6	104,4
Anteilumlauf (Stück)	2.721.436	2.709.610	2.346.418	2.082.413
Anteilwert (EUR)	52,89	52,27	50,96	50,13
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,70	0,90	0,90	0,82
Tag der Ausschüttung	28.08.2023	26.08.2024	25.08.2025	28.09.2026

Vermögensübersicht zum 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		98.470.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		31.415.000,00		
(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			129.885.000,00	124,41
(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		5.570.116,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			5.570.116,60	5,34
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.265.769,35		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		3.499,99		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		7.140.243,36		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		7.140.243,36		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		361.149,25		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			8.770.661,95	8,40
Summe Vermögensgegenstände			144.225.778,55	138,14
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-38.500.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-566.830,16		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-381.913,11		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-39.528.743,27	-37,86
II. Rückstellungen			-293.408,21	-0,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-39.822.151,48	-38,14
C. Fondsvermögen			104.403.627,07	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.082.413	
Anteilwert (EUR)			50,13	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandquote in % der Nettosol- 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 / Gutach- ten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gut- achten 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, Varmhagenstraße 5-9		EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885/ 686	B, BM, K, R, RO	7,8	0,0	24,0	12.730/ 12.320 [12.525]	488	746/ 746 [746]	29,0/ 29,0 [29,0]	1.304/ 11,7	746/ 558	130	630	58
DE	50181	Bedburg, Lindenstraße 3a-4		EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982/ 2019	5.455	7.534/ 0	B, BM, K, LA, L, R, RO, SP, SZ	8,3	13,0	28,1	14.280/ 14.150 [14.215]	647	745/ 745 [745]	50,0/ 50,0 [50,0]	1.585/ 12,5	899/ 686	155	825	64
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	13,6	0,0	40,4	10.000/ 9.780 [9.890]	480	480/ 480 [480]	45,0/ 45,0 [45,0]	969/ 9,0	717/ 253	97	574	71
DE	34295	Edermünde-Grifte, Zur Mühle 12		EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213/ 0	B, BM, K, R, RO	10,8	0,0	29,9	6.740/ 6.640 [6.690]	330	330/ 330 [330]	46,0/ 46,0 [46,0]	926/ 12,2	502/ 424	93	570	74
DE	34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32, Eisen- schmiede 75		EUR	GG	Ha: 61,6% W: 26,6%	-	21.09.21	1923	5.541	3.026/ 1.533	B, K, L	8,8	15,7	0,0	12.250/ 12.000 [12.125]	541	614/ 589 [601]	50,0/ 50,0 [50,0]	1.482/ 12,7	797/ 686	148	802	65
DE	51149	Köln, Cheruskerstraße 3		EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138/ 0	L, SZ	12,2	0,0	26,9	5.610/ 5.540 [5.575]	256	258/ 253 [255]	52,0/ 52,0 [52,0]	479/ 10,2	351/ 128	48	176	44
DE	86381	Krumbach, Michael-Faist-Straße 25		EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999/ 2004	10.667	3.650/ 0	B, BM, L, PA, RO	8,6	0,0	28,5	7.300/ 7.450 [7.375]	569	525/ 525 [525]	33,0/ 33,0 [33,0]	668/ 9,0	313/ 355	67	245	44
DE	68309	Mannheim, Mannheimer Straße 38		EUR	GG	Ha: 53,3%; W: 40,3%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032/ 1.789	B, BM, FW, G, L, RO	8,5	0,0	25,9	19.320/ 19.260 [19.290]	730	757/ 758 [758]	63,0/ 63,0 [63,0]	1.923/ 9,9	1.073/ 850	190	809	51
DE	57555	Mudersbach, Kölner Straße 4		EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103/ 0	B, BM, K, R, RO, SZ	8,7	0,0	29,2	6.900/ 6.800 [6.850]	353	353/ 353 [353]	43,0/ 43,0 [43,0]	599/ 8,1	430/ 168	60	305	61
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, LA, L, R, RO, SZ	8,5	0,0	25,1	8.590/ 8.550 [8.570]	428	426/ 426 [426]	41,0/ 39,0 [40,0]	949/ 11,0	543/ 406	95	538	68
DE	66539	Neunkirchen, Untere Bliesstraße 73		EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972/ 2019	19.362	5.686/ 0	B, BM, K, R, RO, SP	12,2	0,0	25,6	8.930/ 9.050 [8.990]	565	565/ 565 [565]	29,0/ 36,0 [32,5]	784/ 9,5	588/ 196	78	287	44
DE	31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33		EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129/ 0	B, BM, K, R, RO, SZ	11,4	0,0	0,0	5.930/ 5.890 [5.910]	289	288/ 288 [288]	46,0/ 46,0 [46,0]	626/ 10,1	368/ 258	62	414	80
DE	65187	Wiesbaden, Mainzer Straße 158		EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900/ 0	B, RT	10,9	0,0	32,8	9.220/ 9.080 [9.150]	424	415/ 422 [419]	43,0/ 43,0 [43,0]	1.093/ 10,9	663/ 430	108	695	77
DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30		EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744/ 0	B, BM, L, SZ	21,3	0,0	0,0	2.710/ 2.750 [2.730]	118	119/ 119 [119]	46,0/ 46,0 [46,0]	398/ 14,6	206/ 192	39	270	82

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾		129.885.000,00
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 = Rollltor; RT = Rolltreppe/-steig; SP = Sprinkleranlage; SZ = Sonnenschutz		
5) Fremdfinanzierungsquote im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen: 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. Dieser wird in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.		
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 2026

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand Nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2026)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				5.570.116,60	5,34
II. Wertpapiere				0,00	0,00
a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 5,6 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (5,6 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 4,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.265.769,35	1,21
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		647.512,21		
davon Mietforderungen		364.264,94		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			3.499,99	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			7.140.243,36	6,84
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		7.140.243,36		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			361.149,25	0,35
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs- geschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-38.500.000,00	-36,88
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,08
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-566.830,16	-0,54
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-381.913,11	-0,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-293.408,21	-0,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			104.403.627,07	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1.265,8 TEUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (647,5 TEUR), Mietforderungen (364,3 TEUR) sowie sonstige Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (254,0 TEUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (3,5 TEUR) betrifft Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (7.140,2 TEUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (13.784,8 TEUR) abzüglich Abschreibungen (6.644,5 TEUR).

Der Posten „Andere“ (361,1 TEUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (247,5 TEUR), Forderungen gegen das Finanzamt (56,5 TEUR) und Ansprüche im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der Immobilie Neunkirchen, Untere Bliessstraße 73 (54,0 TEUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (80,0 TEUR) beinhalten Einbehalte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Bedburg, Lindenstr. 3a-4 (60,0 TEUR) und Wuppertal, Auf der Bleiche 30 (20,0 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (566,8 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (509,7 TEUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (381,9 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber Hausverwalter (242,3 TEUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (69,7 TEUR) und aus Darlehenszinsen (60,2 TEUR).

Die „Rückstellungen“ (293,4 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (102,6 TEUR), Rückstellungen für Steuerberatungskosten (50,5 TEUR), Rückstellungen für Sachverständigenkosten (47,1 TEUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (43,6 TEUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			159.749,12	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			1.313.114,58	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		6.245.417,91	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				7.718.281,61
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.136.557,34	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-757.414,49		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-334.218,30		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-4.475,00		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-40.449,55		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		104.035,88	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-665.169,73	
6. Verwaltungsvergütung			-923.511,84	
7. Verwahrstellenvergütung			-54.147,56	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-27.578,48	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.322.925,38	
davon Kosten der externen Bewerter		-337.905,15		
Summe der Aufwendungen				-4.025.854,45
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.692.427,16

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(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			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(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
Ergebnis aus Veräußerungs-				0,00
geschäften				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-377.556,05
V. Realisiertes Ergebnis des				3.314.871,11
Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht			50.000,00	
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht			-2.165.000,00	
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				-2.115.000,00
Geschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				1.199.871,11

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (159,7 TEUR) beinhalten Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Sonstigen Erträge“ (1.313,1 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1.281,3 TEUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (6.245,4 TEUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (757,4 TEUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (334,2 TEUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Müllheim, Moltkeplatz 5 (124,9 TEUR) und Bedburg, Lindenstraße 3a-4 (66,1 TEUR), Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (33,3 TEUR) und Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9 (31,7 TEUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (40,4 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Mieterzuschüsse (21,4 TEUR) und Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (13,3 TEUR).

Die Erträge aus „Inländischen Steuern“ (104,0 TEUR) resultieren aus der Auflösung der Rückstellung für Körperschaftsteuer.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1.322,9 TEUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (565,9 TEUR), Aufwendungen im Zusammenhang mit einem nicht zustande gekommenen Objektankauf (385,9 TEUR) sowie Gutachterkosten (337,9 TEUR).

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2026

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	3.699.769,06	1,78
1. Vortrag aus dem Vorjahr ²⁾	384.897,95	0,18
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.314.871,11	1,59
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	1.992.190,49	0,96
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	1.992.190,49	0,96
III. Gesamtausschüttung	1.707.578,57	0,82
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	1.707.578,57	0,82
a) Barausschüttung	1.707.578,57	0,82
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.082.413 Stück.

2) Der unter dem "Vortrag aus dem Vorjahr" ausgewiesene Betrag weicht von dem im Vorjahresbericht unter dem "Vortrag auf neue Rechnung" ausgewiesenen Betrag ab. Die Differenz resultiert aus dem verminderten Ausschüttungsbetrag infolge der zwischen dem Geschäftsjahresende und dem Ausschüttungstag erfolgten Anteilsscheinrückgabe.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		119.582.340,12
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-2.050.208,38
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-2.111.776,22	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	61.567,84	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-13.335.023,72
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	677.009,59	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-14.012.033,31	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		377.556,05
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.370.908,11
davon bei Immobilien	-1.370.908,11	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.199.871,11
davon nicht realisierte Gewinne	50.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	-2.165.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		104.403.627,07

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

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, soweit 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. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31. März 2026 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	50,13 EUR
Umlaufende Anteile	2.082.413

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 Bewerter 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. Besonders, 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 Erfüllungsbetrages gebildet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,71%
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00 EUR
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00 EUR
Rückvergütungen	0,00 EUR
Vermittlungsfolgeprovisionen	565.878,42 EUR
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00%
Sonstige Aufwendungen	1.322.925,38 EUR
Transaktionskosten in EUR	-129.704,56 EUR

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 Anpassungen der im Vorjahr ausgewiesenen Transaktionskosten.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen

Sonstige Erträge insgesamt	1.313.114,58 EUR
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.281.344,93 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	30.134.897,07 EUR
davon feste Vergütung	26.560.497,07 EUR
davon variable Vergütung	3.574.400,00 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	408
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.316.438,04 EUR
davon Führungskräfte	1.316.438,04 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025

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 Vergütungspolitik 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 Vergütungspolitik 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 Informationen, 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

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %

☐ 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

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %

☒ ☐ Nein

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0 % an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie 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 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 Anlagentätigkeit 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.

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

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt

beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

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 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Indikator 1	keine Daten gepflegt	100%	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 beigelegt.

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 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Fossile Brennstoffe	keine Daten gepflegt	0%	0%	0%	0%
Energieineffiziente Gebäude	keine Daten gepflegt	13%	24%	26%	25%

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:

$$\frac{\text{Mietanteil in €} \times \text{Liegenschaftszins}}{\sum \text{Verkehrswerte in €}}$$

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 Dieselbehälter 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 Energieineffizienz 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:

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

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 Fondsimmobilen 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-Dekarbonisierungspfad 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 Fondsimmobilen 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 2025 bis 31. März 2026

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Mannheim	Immobilien	14,84%	Deutschland
Bedburg	Immobilien	10,95%	Deutschland
Bad Arolsen	Immobilien	9,61%	Deutschland
Kassel	Immobilien	9,33%	Deutschland
Bruchköbel	Immobilien	7,64%	Deutschland
Wiesbaden	Immobilien	7,04%	Deutschland
Neunkirchen	Immobilien	6,93%	Deutschland
Müllheim	Immobilien	6,61%	Deutschland
Krumbach	Immobilien	5,70%	Deutschland
Mudersbach	Immobilien	5,30%	Deutschland
Edermünde	Immobilien	5,15%	Deutschland
Söhlde-Hoheneggelsen	Immobilien	4,55%	Deutschland
Köln	Immobilien	4,26%	Deutschland
Wuppertal	Immobilien	2,09%	Deutschland



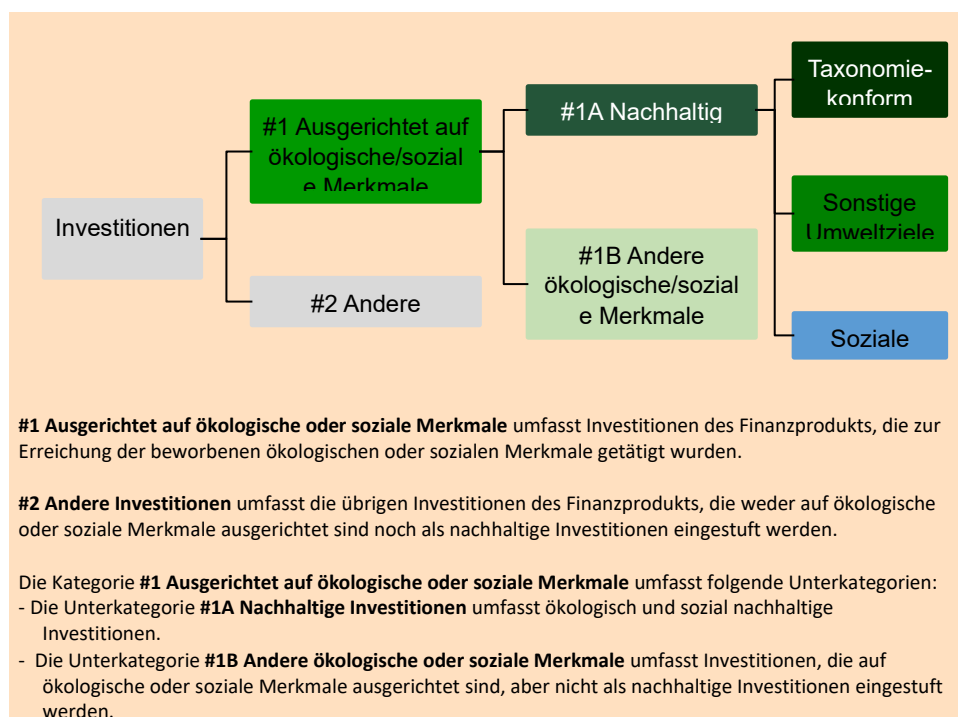
Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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) erfüllen. Innerhalb dieser Quote entfallen 100% auf Anlagen, die unter Kategorie #1B („andere ökologische oder soziale Merkmale“) fallen.

Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 90,06% aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. 9,94% aller Vermögenswerte sind „#2 Andere“ zuzuordnen. „#2 Andere“ umfassen 0% des Immobilienvermögens, 6,08% Liquiditätsanlagen und 3,86% sonstige Vermögensgegenstände.



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 investiert¹?

☐ Ja

☐ In fossiles Gas

☐ In Kernenergie

☒ Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomekonform, 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-taxonomekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

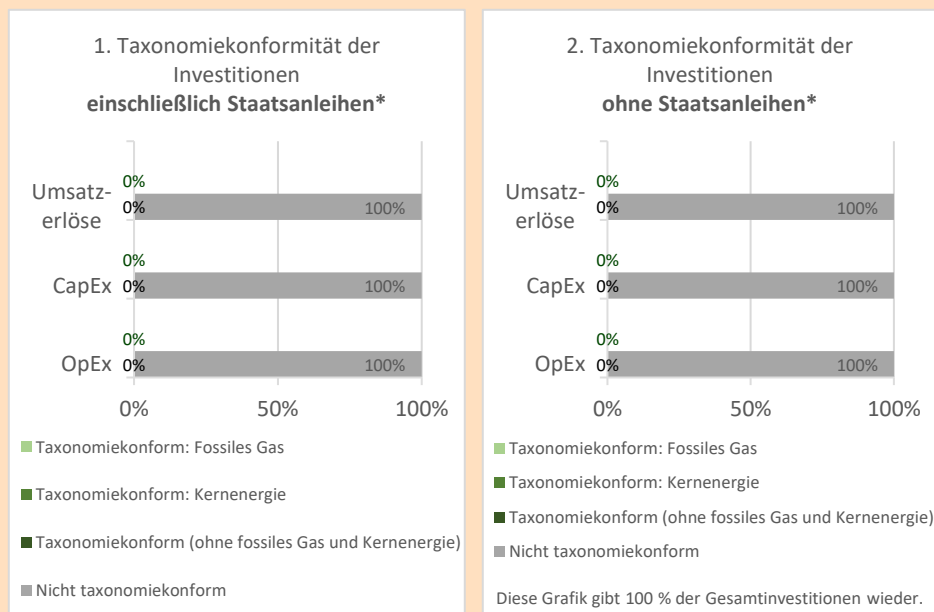
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

Taxonomekonforme 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 Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomekonformen 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.

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 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Umsatzerlöse	keine Daten gepflegt	0%	0%	0%	0%
CapEx	keine Daten gepflegt	0%	0%	0%	0%
OpEx	keine Daten gepflegt	0%	0%	0%	0%

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

Unter „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?**

Im Rahmen einer vorzeitigen MV-Verlängerung konnte daraufhingewirkt werden, dass in dem Objekt in Bad Arolsen der Hauptmieter REWE eine Wärmepumpe einbaut (vorher Gas).

Laut Analyse von WüestPartner führte die Umstellung der Heizung zu einer Reduzierung der CO₂-Emission für den Rewe-Supermarkt von 46,7 auf nun 40,4 CO₂eq/m²a.

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

Zum 30.11.2025 erfolgte eine Änderung des Liquiditätsrisikomanagements. Statt der Betrachtung der Risikoposition aus einer möglichen Vollausschüttung inklusive Bewertung verschiedener Liquiditätskennzahlen werden nunmehr die Liquiditätskennzahlen und das Rückgaberisiko bewertet. In den Liquiditätskennzahlen werden neben bestehenden Kennzahlen, die in der vorherigen Betrachtung berücksichtigt wurden, auch die Höhe der LTV-Quote auf Objektebene sowie drohende LTV-Verletzungen sowie der daraus bestehende Liquiditätsbedarf ausgewiesen. Im Rückgaberisiko werden neben der Entwicklung des ordentlichen Nettoertrags auch der Anteil des größten Anlegers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit der Anleger bewertet. Darüber hinaus wird geprüft, ob und in welcher Höhe es Kapitalrückgaben oder Rückgabebegehren gibt. Der Liquiditätsstresstest gem. ESMA-Vorgaben wird weiterhin durchgeführt.

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 investimentrechtlichen 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	133,03%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	133,03%

Hamburg, den 08.09.2026

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Signed by:

Andreas Ertle

Signed by:

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 2025 bis zum 31. März 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 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 Vermerkes genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des 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. September 2026

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Daniel Griesbeck
10.09.2026
Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Holger Schmidt
10.09.2026
Schmidt
Wirtschaftsprüfer



Sonstige Informationen

(nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.03.2023	GJ-Ende 31.03.2024	GJ-Ende 31.03.2025	GJ-Ende 31.03.2026
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹⁾	4,6%	4,6%	4,9%	5,8%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,2%	-1,1%	-0,8%	-0,9%
Nettoertrag ¹⁾	3,5%	3,5%	4,1%	4,9%
Wertänderungen ¹⁾	1,1%	-1,9%	-3,3%	-2,7%
Ertragssteuern ¹⁾	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,1%
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	4,6%	1,6%	0,7%	2,3%
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾³⁾	5,3%	1,6%	0,4%	2,4%
Währungsänderung ²⁾⁴⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	5,3%	1,6%	0,4%	2,4%
II. Liquidität ⁵⁾	0,1%	3,2%	4,0%	1,8%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	4,0%	1,6%	0,8%	2,2%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,4%	0,1%	-0,8%	0,1%

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 ¹⁾	5,8	5,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,9	-0,9
Nettoertrag ¹⁾	4,9	4,9
Wertänderungen ¹⁾	-2,7	-2,7
Ertragssteuern ¹⁾	0,1	0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	2,3	2,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2) 3)}	2,4	2,4
Währungsänderung ^{2) 4)}	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾	2,4	2,4
II. Liquidität⁵⁾	1,8	
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁶⁾	2,2	
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	0,1	

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	131.069,6	131.069,6
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	131.069,6	131.069,6
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	8.783,2	
Kreditvolumen	-34.084,6	-34.084,6
Fondsvolumen (netto)	113.551,5	

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	129.885,0	129.885,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.609,2	6.609,2
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	50,0	50,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-2.165,0	-2.165,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.370,9	-1.370,9
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-2.115,0	-2.115,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.370,9	-1.370,9

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,5	3,5
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	78,6	78,6
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9
Jahresmietertrag Wohnen	7,8	7,8
Jahresmietertrag Freizeit	8,3	8,3
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	1,0	1,0
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	97,0	97,0

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (71,6% der JNSM).

Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% der JNSM).

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	8,1	8,1
2026	0,1	0,1
2027	2,5	2,5
2028	0,7	0,7
2029	1,2	1,2
2030	0,0	0,0
2031	4,9	4,9
2032	0,0	0,0
2033	2,2	2,2
2034	19,9	19,9
2035	10,2	10,2
>= 2036	50,1	50,1

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzanlagen über steuerrechtliche Vorschriften¹

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 Anteils-erwerb 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 Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) 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 u.a. 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 unterliegen 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: Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

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 i.d.R. 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 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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 i.d.R. 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 Pauschbetrag 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen:

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 Prozent 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 Teilfreistungssatzes 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 Beihilfe 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 Investorserträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investorserträge 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 gewerbsteuerpflichtig.

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 gewerbsteuerpflichtig.

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 des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

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

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.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Inländische Anleger	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt) <u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt) <u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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 Körperschaftsteuer-gesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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 Abgabenordnung² 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 Barzahlung³, 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.

² § 37 Abs. 2 AO

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 weiterleitet.

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 weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Allgemeiner 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, oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

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
Malte Priester
Kaufmann

Camille Dufieux (bis 31.05.2026)
Kauffrau

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt
Vorsitzender
Ulrich Müller

HIH Real Estate GmbH

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Thomas Mascha	tätig für estima Immobilienbewertung
Stephan Zehnter	tätig für Sachverständigenkanzlei Stephan Zehnter