



**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2021/2022
JAHRESBERICHT ZUM
31. MÄRZ 2022



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2022	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Bericht des Fondsmanagements.....	4
Marktbericht 2021/2022.....	6
Tätigkeitsbericht	16
Anlageziele und Anlagepolitik	16
Anlagegeschäfte	16
Wertentwicklung	17
Hauptanlagerisiken.....	17
Portfoliostruktur	19
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte).....	19
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	20
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	20
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	21
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete).....	21
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	22
Währungspositionen	22
Risikoprofil.....	22
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	22
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre.....	23
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	23
Vermögensübersicht zum 31. März 2022	24
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis.....	26
Direkt gehaltene Immobilien.....	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2022	27
I. Käufe	27
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	27
II. Verkäufe	27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	27
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.....	30
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.....	32
Verwendungsrechnung zum 31. März 2022	33
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.....	33

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	34
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	35
Renditekennzahlen	35
Kapitalinformationen	35
Informationen zu Wertänderungen	35
Vermietungsinformationen	36
Mieten nach Nutzungsarten	36
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	36
Restlaufzeit der Mietverträge.....	36
Anhang.....	37
Angaben nach Derivateverordnung.....	37
Anteilwert und Anteilumlauf	37
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände.....	37
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	38
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	38
Angaben zur Mitarbeitervergütung.....	39
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung	39
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.....	39
Zusätzliche Information	39
Angaben zum Risikomanagementsystem	40
Angaben zum Leverage-Umfang	40
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	42
Steuerrechnung.....	44
Steuerliche Hinweise	44
Gremien	52
Kapitalverwaltungsgesellschaft	52
Geschäftsführung.....	52
Aufsichtsrat	52
Externe Bewerter für Immobilien.....	53

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2022

Fondsvermögen (netto)	128.964.666,18 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	114.385.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	114.385.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	11
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,4 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	19,6 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	5
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	44.566.444,64 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	31.08.2021
Endausschüttung je Anteil	0,60 EUR
BVI-Rendite	2,3 %
Rücknahmepreis	52,25 EUR
Ausgabepreis	55,12 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2022 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode 2021/2022 (1. April 2021 – 31. März 2022). Mit dem vorliegenden Jahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Auch das zweite Pandemiejahr bestätigt die Markteinschätzung des Fondsmanagements: Wie bereits im Vorjahr, erwiesen sich Immobilien, die der Deckung von Grundbedürfnissen dienen, als wenig konjunkturanfällig und krisenresistent. Dies lässt sich eindrucksvoll daran ablesen, dass auch im abgelaufenen Geschäftsjahr der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland weder nennenswerte Mietausfälle verzeichnete noch Zugeständnisse in Bezug auf die Mietvertragsinhalte eingehen musste. Weiterhin geht das Fondsmanagement auch für die nun begonnene Nach-Coronazeit davon aus, dass Langfristrends wie New Work, gesunde Ernährung und der demographische Wandel die Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels nachhaltig steigern werden.

Die gewichtete Mietvertragslaufzeit der Gewerbemieten (WALT) im Fonds in Höhe von 11,9 Jahren bei einer Vermietungsquote in Höhe von 97,4% zum 31. März 2022 unterstreichen zugleich die krisenresiliente Aufstellung für zukünftige Herausforderungen.

Konjunkturmilieu trübt sich durch den Ukraine-Krieg ein

Am 24. Februar 2022 begann die kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine. Das hat Folgen auf die Entwicklung der wichtigsten Konjunkturbarometer. Die Rohstoffpreise, insbesondere Öl und Gas, sind kurzfristig deutlich gestiegen. Lieferketten werden unterbrochen oder gedehnt und das Preisniveau sowie in der Folge auch die Inflation sind innerhalb kurzer Zeit nochmals merklich angezogen. Das hat selbstverständlich ebenfalls Folgen für unser Marktsegment, auf welche wir im Rahmen des Marktberichts nochmals gesondert eingehen möchten.

Inflationsschutz durch Indexierung

Alle Gewerbemietverträge im Habona Nahversorgungsfonds Deutschland werden indexiert und können dadurch die erhöhte Inflation anteilig und zeitversetzt durch steigende Mieten kompensieren. Die höheren Lebensmittelpreise führen bei den Einzelhändlern zu steigenden Einnahmen, sodass die indexierten Mieten durch höhere Umsätze gedeckt sind – das ist eine solide Basis, damit die zukünftigen Mieterträge des Fonds gesichert sind.

Steigendes Zinsumfeld

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 31. März 2022 bei moderaten 19,6% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 0,88% p.a. und verfügen noch über eine Laufzeit von durchschnittlich 7,8 Jahren, sodass der Fonds von den steigenden Kreditzinsen nicht negativ betroffen ist. Die letzten Neuankäufe im Berichtszeitraum wurden schon vor der Zinswende vollständig mit Eigenkapital finanziert, da der Fonds auf ausreichende und unverändert stabile Nettomittelzuflüsse zurückgreifen kann.

Fondsvolumen steigt auf EUR 129 Mio.

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erfreute sich weiterhin großer Beliebtheit und verzeichnete bis zum Geschäftsjahresende Nettomittelzuflüsse in Höhe von rund EUR 45 Mio. Beginnend mit einem Fondsvolumen von 83,1 Mio. EUR zum Anfang des Geschäftsjahres legte das Fondsvolumen deutlich zu und konnte bis zum 31. März 2022 mit rund EUR 129 Mio. erfolgreich abschließen – damit ist der Fonds im Geschäftsjahr um +55% gewachsen.

Stabile Ausschüttung

Am 31. August 2021 erfolgte die Ausschüttung des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland für das vorige Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Berichtszeitraumes ist ebenfalls für Ende August in Höhe von 0,61 EUR je Anteil geplant.

Positive Rendite durch sichere Einnahmen

In der abgelaufenen Berichtsperiode stieg der Anteilspreis um 2,3% (BVI-Rendite) bzw. um EUR +1,18 auf einen Anteilswert von EUR 52,25.

Erstmaliges Fondsrating „(P) A-“ durch Scope

Ende Januar 2022 wurde die Strategie des Fondsmanagements im Rahmen des erstmaligen Fondsratings durch das Analysehaus Scope mit der sehr guten Note „(P) A-“ bestätigt. Details zum Rating können Sie unserem Newsbereich auf der Fondshomepage unter www.habona-nahversorgungsfonds.de entnehmen. Darüber hinaus bewertete Scope die Managementqualität der Habona Invest mit einem sehr guten AA-, was einer Verbesserung um eine Note im Vergleich zum Erstrating im Vorjahr entspricht.

Investition und Liquiditätsabbau durch weitere Objektankäufe

Im Berichtszeitraum konnte die Anzahl der Immobilien von sechs auf nun elf Nahversorgungsimmobilen im Fonds fast verdoppelt werden. Die Neuerwerbe im Berichtszeitraum möchten wir Ihnen hiermit gerne kurz vorstellen:

- > Zum 01. Mai 2021 ging die siebte Immobilie in das Bestandsportfolio über: Der in Mundersbach, in unmittelbarer Nähe der Großstadt Siegen, gelegene Lidl-Markt ist der erste Lebensmitteldiscounter und erweitert das Portfolio zugleich nach Rheinland-Pfalz. Neben einem deutschlandweit einzigartigen Layout – der Gebäudekörper erstreckt sich auf einer Länge von über 100 Metern – besticht der Neubau durch sein modernes Filial- sowie nachhaltiges Energiekonzept, welches sonst nur im hochwertigen Büro- und Wohnungsbau Anwendung findet. Den Kunden des Marktes stehen außerdem drei Elektroladepunkte zur Verfügung.
- > Zum 31. August 2021 erfolgte der Besitzübergang der achten Immobilie in das Vermögen des Fonds: das Lindenkarree Bedburg (in der Nähe von Köln). Das Quartierszentrum mit dem Ankermieter Edeka befindet sich in zentraler Stadteillage, gelegen an der Haupteinkaufsstraße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Bedburg. Im Obergeschoss der zweistöckigen Liegenschaft befinden sich u.a. eine kommunale Kindertagesstätte, eine Altenpflegeeinrichtung sowie Praxen für Physiotherapie und Allgemeinmedizin.
- > Zum 21. September 2021 ging mit dem Nachbarschaftszentrum in Kassel die neunte Immobilie in das Fondsportfolio über. Das unweit der Universität Kassel gelegene Wohn- und Geschäftshaus erschließt sich rund um eine ehemalige Industriehalle, in welcher nach umfassender Sanierung vom heutigen Ankermieter Edeka ein einzigartiges Markthallen-Konzept betrieben wird. Direkt angrenzend an die Geschäftsflächen wird die Liegenschaft um 12 geförderte Wohnungen sowie durch einen im Jahr 2020 erfolgten Anbau mit 24 Studentenwohnungen ergänzt.
- > Zum 27. Dezember 2021 ging die zehnte Immobilie in den Fondsbestand über. Die in der Stadt Müllheim im Breisgau gelegene Immobilie ist langfristig an den Hauptmieter REWE sowie an einen etablierten Physio- & Fitnessbetreiber vermietet.
- > Als Teil der neuen Stadtmitte ging zum 16. März 2022 der neu errichtete REWE-Markt in Bruchköbel im Rhein-Main-Gebiet in das Portfolio über. Der im November 2021 eröffnete Markt verfügt über energetisch hochwertige Gebäudetechnik und verzichtet auf die Nutzung fossiler Energieträger. Dies ermöglicht eine Energieersparnis von bis zu 40% im Vergleich zur konventionellen Bauweise. REWE hat einen Mietvertrag über 18 Jahre unterschrieben.

Durch die fünf Ankäufe stieg die Immobilieninvestitionsquote auf 88,7%, während die Liquiditätsquote zum 31. März 2022 auf 22,2% abgebaut wurde. Die Quote ist damit ausreichend hoch, um den Wachstumskurs im nächsten Geschäftsjahr fortzuführen.

Weiteres Wachstum führt zu noch mehr Stabilität

Der Fonds befindet sich bereits in der Ankaufsprüfung für vier weitere Objekte, davon zwei Kindertagesstätten und zwei Nahversorgungsimmobilen, sodass auch die weiteren Nettomittelzuflüsse adäquat investiert werden können.

Mit den geplanten Ankäufen wird das Immobilienportfolio weiter nach Lage, Größe, Baujahr, Mieterbesatz und städtebaulichen Konzepten differenziert – auf diese Art und Weise nimmt die Qualität des Portfolios weiter zu und stellt die Ertragssicherheit der zukünftigen Einnahmen auf immer breitere Fundamente.

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

Mit den besten Grüßen



Asset- & Property Manager



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Marktbericht 2021/2022

Sowohl die kriegsbedingten Ausfälle der ukrainischen Wirtschaft, als auch die Folgen internationaler Sanktionen gegen Unternehmen und Personen der russischen Föderation haben die bereits in der Pandemie aufgetretenen Störungen von Lieferketten noch einmal verstärkt. Noch vor dem vollen Wirksamwerden der Sanktionen haben sich die Preise für Energie, Nahrungsmittel und andere Rohstoffe stark entwickelt. Vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten und einem spürbaren Anstieg des Marktzinsniveaus befürchten Volkswirte eine Stagflation im Euroraum. Inflation und Sorgen um die sicherheitspolitische Lage in Europa haben schnell den Weg zum Verbraucher gefunden. Das Konsumklima hat sich erneut auf Lockdown-Niveau eingetrübt und signalisiert für die kommenden Monate Zurückhaltung bei den Ausgaben. Nur wenige Branchen und Sektoren können sich der Unsicherheit entziehen, allen voran der Handel mit Lebensmitteln. Profitierte der Lebensmitteleinzelhandel in der Corona-Krise von wachsender Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und teuren Produkten, gelingt den Unternehmen nun die Durchsetzung von Preiserhöhungsrunden in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Das in der Pandemie stark gewachsene Interesse von Investoren an Nahversorgungsimmobilien hält sich auf hohem Niveau.

MARKTLAGE

Konjunkturelles Umfeld

Die Auswirkungen des Angriffskrieges auf die Ukraine und der damit verbundene Preisanstieg für Energie, Rohstoffe und Vorprodukte haben das konjunkturelle Umfeld signifikant verändert. Während der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung noch Ende letzten Jahres einen realen Anstieg des deutschen BIP von rund 4,0 Prozent für das Jahr 2022 prognostiziert hatte, musste die Zahl im diesjährigen Frühjahrsbericht¹ auf 1,8 Prozent gesenkt werden. Sofern die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Intensität und in der geografischen Ausdehnung nicht noch weiter eskalieren, erwarten die Sachverständigen eine Erholung des pandemiebedingten BIP-Rückgangs bestenfalls im 3. Quartal 2022.

Noch das 1. Quartal 2022 war von einem leichten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung infolge der massenhaften Ausbreitung der Omikron-Variante geprägt. Die Folgen galoppierender Energiekosten, steigender Zinsen und Konsumzurückhaltung werden erst im 2. Quartal sichtbar. Die Hoffnung auf Erholung der deutschen Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte ist insofern schon recht optimistisch. Nonfood-Einzelhandel und Gastgewerbe konnten seit Jahresbeginn ein leichtes Wachstum verzeichnen und somit Verluste aus den Lockdownphasen wettmachen. Jenseits der geopolitischen Risiken bleibt die Konjunktur von der weiteren Entwicklung des Pandemiegeschehens bedroht, insbesondere bei Auftreten neuer Virusvarianten und durch jahreszeitlich bedingte Peaks bei den Neuinfektionen.

Anlageumfeld

Die mit dem Krieg weltweit einhergehende Sorge um die Sicherheit der Nahrungsmittel- und Energieversorgung in Verbindung mit der Störung globaler Warenketten wirkt sich spürbar auf die Inflationsrate aus. Ausgehend von 5,1 Prozent im Februar 2022 ist die Rate auf 7,4 Prozent im April 2022 gegenüber den Vorjahresmonaten erneut angestiegen.² Aufgrund weiterer Inflations Sorgen und des bereits deutlich angestiegenen Marktzinsniveaus bleibt das Investitionsklima gedämpft. Während der stark fremdfinanzierte Tech-Sektor mit den steigenden Zinsen kämpft, leidet das produzierende Gewerbe an ausbleibenden Lieferungen von Rohstoffen und Vorprodukten. Unklar ist der Kurs der Europäischen Zentralbank, die sich angesichts der steigenden Inflation im Gegensatz zur Federal Reserve noch nicht eindeutig zur künftigen Zinspolitik positioniert hat. Volkswirte warnen derweilen vor einem erhöhten Stagflationsrisiko, sollte die erreichte Inflationsrate über längere Zeit anhalten.³

Unabhängig von der Geld- und Zinspolitik, insbesondere bei Abkehr der EZB von ihrer bisherigen Null-Zinspolitik, hat der Markt die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits weitgehend antizipiert und eingepreist, sodass es nicht zwingend zu einer weiteren Verschärfung im Jahresverlauf kommen muss. Die Anlagestrategien sind bereits heute von abnehmender Risikobereitschaft und wachsender Nachfrage nach krisenresilienten Anlagewerten geprägt. Das Interesse

¹ Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands (2022); https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2022/KJ2022_Gesamtausgabe.pdf (Abruf v. 02.05.2022)

² Quelle: Destatis; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex> (Abruf v. 02.05.2022)

³ Quelle: FERI (2022): FERI-Ausblick 2022. Weltwirtschaft driftet in Richtung Stagflation.

an Sachwerten, allen voran Infrastruktur und Immobilien, ist ungebrochen. Hohe Bedeutung bei der Auswahl der Investments kommt der sektor- und objektspezifischen Analyse zu.

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich von den negativen Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes bisher unbeeindruckt.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 24 Milliarden Euro im 1. Quartal 2022 wurde der Vorjahreswert nahezu verdoppelt.⁴ Seit Jahresbeginn hat sich der Investmentmarkt damit von den Einbrüchen der Corona-Pandemie größtenteils erholt. Der Fokus der Investoren ist über alle Assetklassen hinweg auf Core-Immobilien ausgerichtet. Zuletzt hatte sich der Anteil ausländischer Investoren stark erhöht, ein Kennzeichen für das „Safe Haven“ Image des Investitionsstandortes Deutschland. Angesichts schrumpfender Renditen bei steigenden Zinsen bleibt abzuwarten, ob das Interesse an deutschen Immobilien dieses hohe Niveau halten kann. Mehr denn je scheint der effektive Nutzen einer Immobilie, ausgedrückt in rentierlicher und stabiler Mietzahlung, das Maß für den nachhaltigen Immobilienwert zu sein.

Das **Büro** bleibt die bedeutendste Assetklasse, allerdings wächst die Vorsicht angesichts der unabsehbaren Entwicklung der Homeoffice-Nutzung. Die gemittelte Büroleerstandsquote ist zuletzt erneut leicht gestiegen und hat 4,7 Prozent erreicht.⁵

Wohnimmobilien in A- und B-Städten haben sich als Investmentalternative fest etabliert, wenngleich die Renditekompression Rekordwerte erreicht hat. Ein mögliches Ende des Mietwachstums, regional wachsende demografische Risiken und höhere Zinsen verkleinern das Angebot für Globalkäufer zusehends.⁶

Das Interesse an **Logistik- und Gesundheitsimmobilien** hat sich auch im Pandemiejahr 2021 bestätigt. Der Zuwachs im Onlinehandel einerseits und die steigende Nachfrage einer alternden Gesellschaft nach Gesundheitsdienstleistungen sorgt für gute fundamentale Rahmenbedingungen.

Der Markt für **Einzelhandelsimmobilien** bleibt schroff zweigeteilt: Trotz sukzessiven Wegfalls der Corona-Restriktionen und Erholung der Passantenfrequenzen sind die Umsätze im Nonfood-Einzelhandel noch weit vom Vor-Corona-Niveau entfernt. Folglich betrachten Investoren diese Assetklasse als weiterhin sehr risikobehaftet. Handelsimmobilien in Innenstadtlagen sowie Einkaufszentren mit hohem Nonfood-Anteil finden aktuell kaum Kaufinteressenten.

Ganz anders sieht es bei **Nahversorgungsimmobili**en aus, allen voran bei Lebensmittelmärkten, lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren, sei es im Einzelankauf oder als Portfoliodeal. Die in der Pandemie erneut unter Beweis gestellte Krisenresilienz von Nahversorgungsimmobili

Konsum

Während sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt im Verlauf des Vorjahres stabilisierte, hat die Arbeitslosigkeit aktuell wieder das niedrige Vor-Krisen-Niveau erreicht. In Verbindung mit der Aussicht auf Lockerungen der Corona-Restriktionen konnte sich das Konsumklima in Deutschland zwischenzeitlich deutlich verbessern, hat sich aber mit Beginn des Krieges in der Ukraine wieder deutlich eingetrübt. Auch das in der Pandemie lange beobachtete Trading-up der Konsumenten, bei dem sukzessiv mehr Geld für teurere Lebensmittel und Produkte ausgegeben wurde, kommt vorerst zum Stillstand. Angesichts der steigenden Lebensmittel- und Verbraucherpreise beobachtet die GfK erste Anzeichen für ein Trading-down⁸, d.h. es wird wieder vermehrt auf den günstigen Preis geachtet.

⁴ Quelle: Savills Research (2022): Market in Minutes. Investmentmarkt Deutschland. April 2022.

⁵ Quelle: Jones Lang LaSalle (2022): Research Deutschland. Büromarktüberblick.

⁶ Quelle: BNP Paribas (2022): Wohn-Investmentmarkt Deutschland. Q1 2022.

⁷ Quelle: Cushman & Wakefield (2022): Marketbeat Germany. Investment Q1 2022.

⁸ Quelle: GfK Consumer Index (2022): Vom Trading up zum Trading down? Februar 2022.

Abb. 1: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – April 2022E



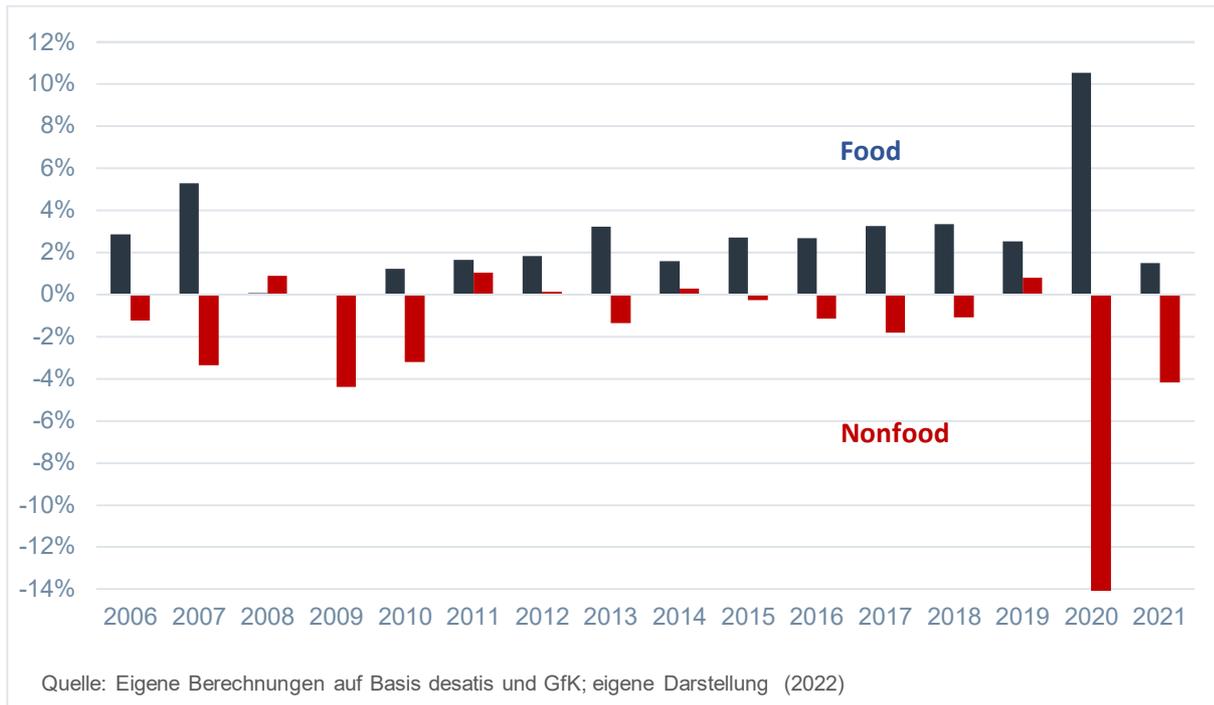
Einzelhandel allgemein

Die Auffassung, dass die Pandemie die Einkaufsgewohnheiten nicht nur vorübergehend verschoben, sondern als tiefgreifender Trendbeschleuniger gewirkt hat, ist unter Konsumforschern inzwischen genereller Konsens geworden. Nach mehr als zwei Jahren Pandemie sind fast alle Zielgruppen mit dem Onlinehandel in Berührung gekommen oder haben sich an kurze Wege im eigenen Wohnumfeld gewöhnt. Durch den langen Zeitraum konnten sich bei den Verbrauchern strukturelle Anpassungen im Konsumverhalten festigen. Dieser nachgeholte Lernprozess der sogenannten Late-Adopters belastet nahezu ausschließlich den stationären Nonfood-Einzelhandel. Im Verlauf des Jahres 2021 gingen weiterhin Markt- und Umsatzanteile an den Nahversorgungs- und Onlinehandel verloren.

Bereits in den letzten 15 Jahren hat der Nonfood-Ladeneinzelhandel über 70 Milliarden Euro eingebüßt, während Onlinehändler um rund 75 Milliarden und Lebensmittelgeschäfte um rund 60 Milliarden Euro gewachsen sind.⁹ Die Präferenz der Verbraucher für bequem und schnell erreichbare Nahversorgungsstandorte hat sich 2021 auf hohem Niveau mit einem Zuwachs von 1,5 Prozent bestätigt, zugleich hat der in Fußgängerzonen, Shopping Centern und Fachmarktzentren angesiedelte Nonfood-Handel trotz bereits hoher Verluste im ersten Coronajahr nochmal einen starken Rückgang von über 4 Prozent hinnehmen müssen.¹⁰

⁹ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis destatis, HDE, GfK.

¹⁰ Quelle: GfK (2021)

Abb. 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel, Lebensmittel ggü. Nicht-Lebensmittel in Prozent p.a.; 2006 – 2021

Nahversorgung

Nach Zahlen von GfK und destatis verzeichnet der Umsatz mit Gütern des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren, in den 10 Jahren vor Corona ein durchschnittliches Wachstum von rund 3 Prozent jährlich. Umsätze im Außerhaus-Verzehr sowie in der Gastronomie lagen sogar bei einem Plus von rund 4 Prozent jährlich. Der Zuwachs wurde vor allem durch die Nachfrage höherer Qualität realisiert: mehr Frische, mehr Bio, mehr Fairtrade, mehr Service.¹¹ Für höhere Qualität wurden höhere Preise bezahlt.

Überproportionale Zuwächse verzeichneten die Vollsortimenter Edeka und Rewe, die die Ansprüche an Qualität, Vielfalt und Nähe am besten verbinden konnten, gefolgt von den Discountern Lidl, Penny und Netto, die mit Schnelligkeit und Wohnortnähe punkten. Diese lange strukturelle Wachstumsphase war von moderater Expansion geprägt. Vorrang vor der Eröffnung neuer Filialen hatte die Modernisierung des bestehenden Netzes. Neueröffnungen waren vor allem die Folge von Verlagerungen und Zusammenlegungen von Altstandorten. Die zuletzt gesehene Ausdifferenzierung von Filialkonzepten mit größeren, aber auch kleineren Verkaufsflächen sowohl im Vollsortiment aber zunehmend auch im Discount ermöglicht zudem die Erschließung von Lagen und Einzugsgebieten, die zuvor lange Zeit nicht mehr bedient wurden: innerstädtische wie auch ländliche Räume. Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel ist damit wieder sehr nah an den Endkonsumenten herangerückt. Innerhalb von 10 Fahrminuten erreichen 98 Prozent der Wohnbevölkerung einen Lebensmittelmarkt.

Die von jahrelangen Umsatz- und Marktanteilsverlusten betroffenen großflächigen SB-Warenhäuser, allen voran der im März 2020 an einen russischen Investor verkaufte und sukzessiv an Edeka, Globus, Kaufland und Rewe aufgeteilte Anbieter Real, hatten schon lange zuvor den Anschluss verloren. Die Lage in oftmals abgelegenen Gewerbegebieten sowie die Ausrichtung auf den „Großeinkauf“ passt mit dem geänderten Konsumverhalten kaum mehr zusammen. Achtungserfolge in der Pandemie wurden bereits wieder aufgezehrt. Die Zukunft der Großfläche liegt in der Umwandlung zum erlebnisorientierten Verbrauchermarkt.¹²

Nahversorgung in der Coronakrise

In den Pandemieejahren 2020 und 2021 war die Nachfrage nach Lebensmitteln und Drogeriewaren abrupt angestiegen. Für das hohe Umsatzwachstum von rund 13 Prozent in diesem Zeitraum war zunächst der Mehrbedarf durch stärkere Bevorratung haltbarer Verbrauchsartikel sowie die Verlagerung von Außerhaus-Mahlzeiten in die Wohnung verantwortlich.

¹¹ Quelle: GfK, 37. Unternehmengespräch Kronberg: Jenseits von Disruption – schleichende sozialstrukturelle Verschiebungen mit großer Wirkung auf das Konsumverhalten; Präsentation v. 25.01.2018

¹² Quelle: GfK Consumer Index, Februar 2022

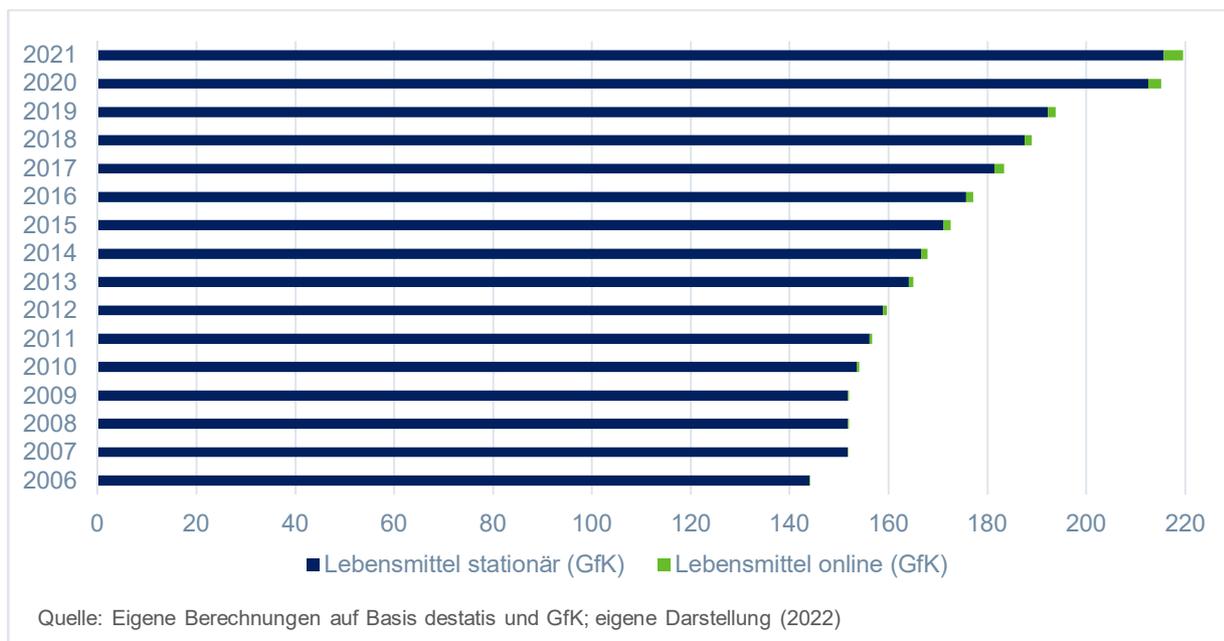
Die Zunahme der Mittagzubereitung führte aber auch zu einem Mehrbedarf an frischen und verderblichen Lebensmitteln, die trotz Infektionssorgen häufig nachgekauft werden mussten. Die Mehrbelastung im Lebensmitteleinzelhandel durch behördliche Auflagen, Personalmangel und höheren organisatorischen Aufwand konnte durch Mehrumsatz vor allem bei qualitativ hochwertigen Produkten mit höheren Margen überkompensiert werden. Rewe sprach von einer „Verdoppelung“ des Gewinns in 2020.¹³

Mit den weitgehend vollzogenen Lockerungen der Pandemiemaßnahmen hat sich die Nachfrage zum Ende 2021 wieder etwas normalisiert. Die Sondereffekte aus der Pandemie werden nun überlagert von den Auswirkungen der Inflation und den geopolitischen Sorgen im Zusammenhang mit der gegen den Westen gerichteten russischen Aggression.

Das Jahr 2021 schlossen die Lebensmittel- und Drogeriemärkte des Marktsegments Nahversorgung mit einem Umsatzzuwachs von insgesamt 1,5 Prozent ab, was einer Umsatzsteigerung von über 3 Milliarden Euro entspricht. Die Entwicklung im ersten Quartal 2022 ist noch nicht absehbar. Die eingebrochene Konsumstimmung und die Sorge um die eigene Kaufkraft hat kurzfristig zu wachsender Nachfrage günstiger Handelsmarken und Discountprodukte geführt. Der Rückgang bezahlter Preise wurde durch Preiserhöhungen teilkompensiert. Die Sorge um Versorgungsengpässe treibt wiederum die Vorrathaltung der Haushalte an.

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln stellte trotz günstiger Rahmenbedingungen in Zeiten von Kontaktbeschränkungen weiterhin keine spürbare Alternative für den Einkauf im Ladengeschäft dar. Der Umsatzzuwachs belief sich 2021 auf 1,2 Milliarden Euro, der Marktanteil liegt nun bei 1,8 Prozent.¹⁴

Abb. 3: Entwicklung der Lebensmittelumsätze, offline vs. online, in Mrd. Euro; 2006 – 2021



Trading-up und Trading-down-Strategien der Lebensmittelhändler

Eine Analyse der Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen zeigt sehr deutlich, wie die veränderten Konsumansprüche in den letzten Jahren vor allem die Entwicklung der Vollsortimenter unterstützt hat. Die Nachfrage nach mehr Qualität, mehr Erlebnis und mehr Ethik konnte offenbar in den breit aufgestellten Supermärkten besser bedient werden als in den schmalen Sortimenten der Discounter. Unter diesem Transformationsdruck haben die Discounter ihre Sortimente wie auch ihre Ladenkonzepte grundlegend überarbeitet. Vollsortiment und Discount haben sich dadurch etwas angenähert, wenngleich Unterschiede bleiben. Während in der Corona-Krise Vollsortimenter ihre Vorteile voll ausspielen konnten und 2021 den Umsatz noch um rund 4 Prozent steigern konnten, stagnierten die Discounter und verloren Marktanteile. Vor dem aktuellen Hintergrund der Inflations-, Energie- und Kriegsängste erwarten Marktforscher eine Erholung des Discounts. Erstmals seit Jahren überwiegt bei den Konsumenten das Trading down, sprich das Ausweichen auf günstigere Produkte.¹⁵

¹³ Quelle: Supermarkt Inside v. 21.01.2021; www.supermarkt-inside.de/sonderzahlung-bei-fuer-die-rewer-kaufleute (Abruf v. 19.03.2021)

¹⁴ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von destatis, GfK, HDE (2022)

¹⁵ Quelle: GfK Consumer Index, Februar 2022

Abb. 4: Umsätze von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern in Mrd. Euro; 2011 – 2021



Trend zu mehr Qualität im Lebensmitteleinzelhandel ungebrochen

Der Trend zu mehr Qualität, wie sie heute zum Selbstverständnis der Branche gehört, zeichnete sich ungefähr seit der Jahrtausendwende ab, als Folge von demografischen Veränderungen und durch die wachsende Ausbreitung von Wissen und Information über digitale Kanäle. Reine Preisorientierung und Mittelmäßigkeit wurden abgelöst durch anspruchsvollere Produkte, mehr Vielfalt und – höhere Preise. Seitdem wächst der Lebensmitteleinzelhandel wieder, sowohl im Umsatz, bei den Margen als auch in der Flächenproduktivität. Höhere Erlöse ermöglichen bessere Immobilien, attraktivere Einrichtungen und aufwändigere Sortimente. Eine positive Rückkopplung, die sich nunmehr seit Jahren selbst verstärkt und zu Wachstumsraten deutlich oberhalb der Einkommenszuwächse geführt hat. Der zwischenzeitlich unter Anpassungsdruck stehende Lebensmitteldiscount kämpft sich durch große Anstrengungen und Investitionen in attraktivere Standorte, Ladenkonzepte und Sortimente in eine günstige Ausgangsposition für das Bestehen im aktuellen Krisenumfeld zurück.

Abb. 5: Moderner Lebensmitteldiscounter mit ökologischen Standards; Beispiel Lidl im Habona-Fondsobjekt Mudersbach



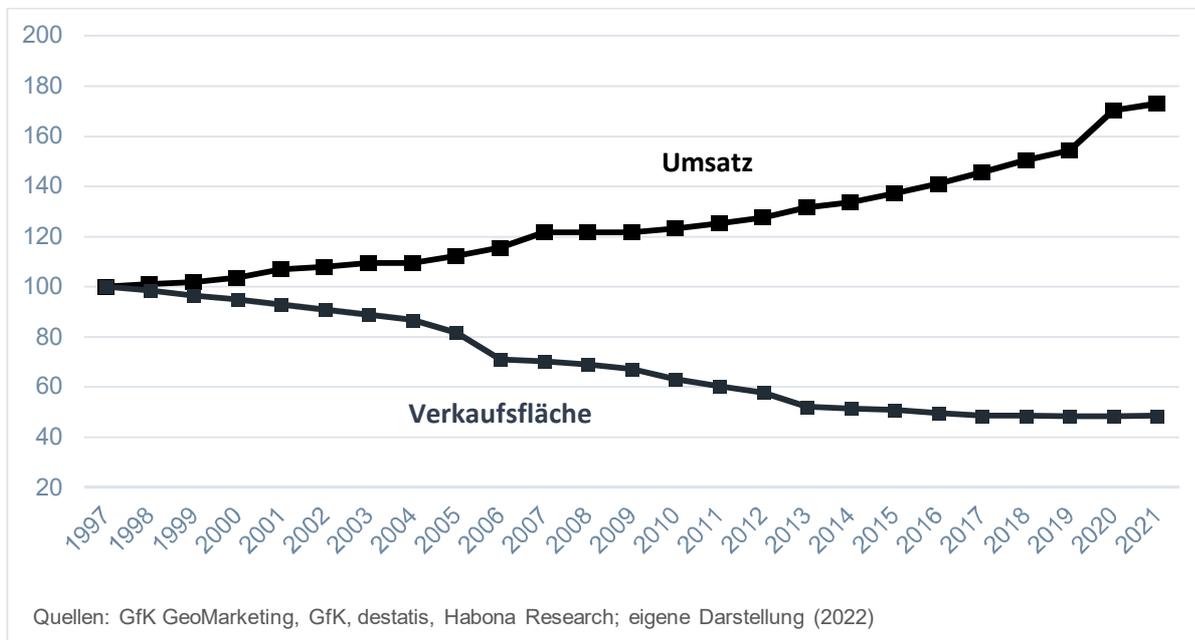
Bildquelle: Habona Invest (2021)

Moderate Verkaufsflächenentwicklung

Deutschland verfügt im Lebensmitteleinzelhandel über eines der engmaschigsten Vertriebsnetze der Welt. Von rund 36.000 Verkaufsstellen werden rund 28.000 Standorte von filialisierten Lebensmittelhändlern betrieben. Trotz der überdurchschnittlich wachsenden Umsätze in den letzten 10 Jahren sowie der sich stetig verbessernden Margensituation blieb die Zahl der Standorte weitgehend stabil. Neueröffnungen waren häufig Ersatzneubauten, Grundsanierungen oder Zusammenlegungen kleinerer Standorte. Neben einer geringen Zahl an Neueröffnungen auf Verkaufsflächen mit weniger als 800 m² blieben auch während der Pandemie die Aktivitäten ungebrochen, größere Märkte zu schaffen. Das Gros der

Entwicklung war in der Flächengröße zwischen 1.000 und 2.000 m² zu beobachten, oftmals durch Erweiterung und Modernisierung älterer Lebensmittelmärkte. Dies galt sowohl für das Segment der Vollsortimenter als auch der Discounter. Angesichts der aktuellen Unwägbarkeiten bei der Kalkulation und Umsetzung von Bauvorhaben dürfte in den kommenden Monaten das schon zuvor moderate Expansionstempo auf niedrigem Niveau verbleiben. Insbesondere dürfte die Zahl von Projektentwicklungen an neuen Standorten und damit der Umfang zusätzlicher Verkaufsfläche noch weiter zurückgehen. Die in den letzten Jahren stark gewachsene Flächenproduktivität sollte damit auf einem hohen Niveau verbleiben.¹⁶

Abb. 6: Verkaufsfläche vs. Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel; indexiert 1997 = 100



Geringe Verfügbarkeit von Produkt – weiter wachsende Kaufpreise

Die Wertentwicklung von Nahversorgungsimmobilen war in den letzten 10 Jahren maßgeblich durch eine spürbare bauliche und architektonische Aufwertung geprägt. Hinzu kamen substanzielle Eigeninvestitionen der Mieter in Ausstattung und Personal mit in der Konsequenz sehr langen Mietvertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren und hoher Standortloyalität von mehreren Jahrzehnten. Die gezahlten Immobilienpreise standen ganz überwiegend in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen der Immobilien für die Mieter, die steigende Standortkosten durch weitgehend proportional wachsende Raumleistungen kompensieren konnten.

Wenngleich im letzten Jahr auch nachfrageseitige Effekte die Preise für Nahversorgungsimmobilen angeschoben hatten, so wirkt die große geografische Verteilung der Assetklasse nach wie vor insgesamt preisdämpfend.

Je stärker die Zahl der Projektentwicklungen zurückgeht, desto wertvoller werden Bestandsimmobilien – sowohl für die Eigentümer als auch für die Mieter. Modernisierung vor Neubau gilt dann umso mehr. Es ist damit zu rechnen, dass die Verfügbarkeit von gutem Produkt weiter abnimmt und die Werte weiter anziehen werden – mit der Konsequenz zurückgehender Zahl an Transaktionen. Die Habona-Angebotsdatenbank zeigt für Einzelankäufe in der Risikoklasse Core und Core plus Nettokaufpreiskoeffizienten von durchschnittlich 22,5-fach, die in Einzelfällen auch deutlich darüber liegen. Hinzu kommen deutliche Aufschläge bei Portfolioankäufen.¹⁷

¹⁶ Gem. Expertengesprächen des Habona Research Center im April 2022

¹⁷ Habona Angebotsdatenbank: aktuell rd. 5.000 Datensätze zu Einzelverkäufen, Assetklasse Nahversorgungsimmoblie, Risikoklasse Core / Core plus, 2012 - 2021

Abb. 7: Umsatz-, Baukosten- und Preisentwicklung von Lebensmittelmärkten; indexiert 2007 = 100

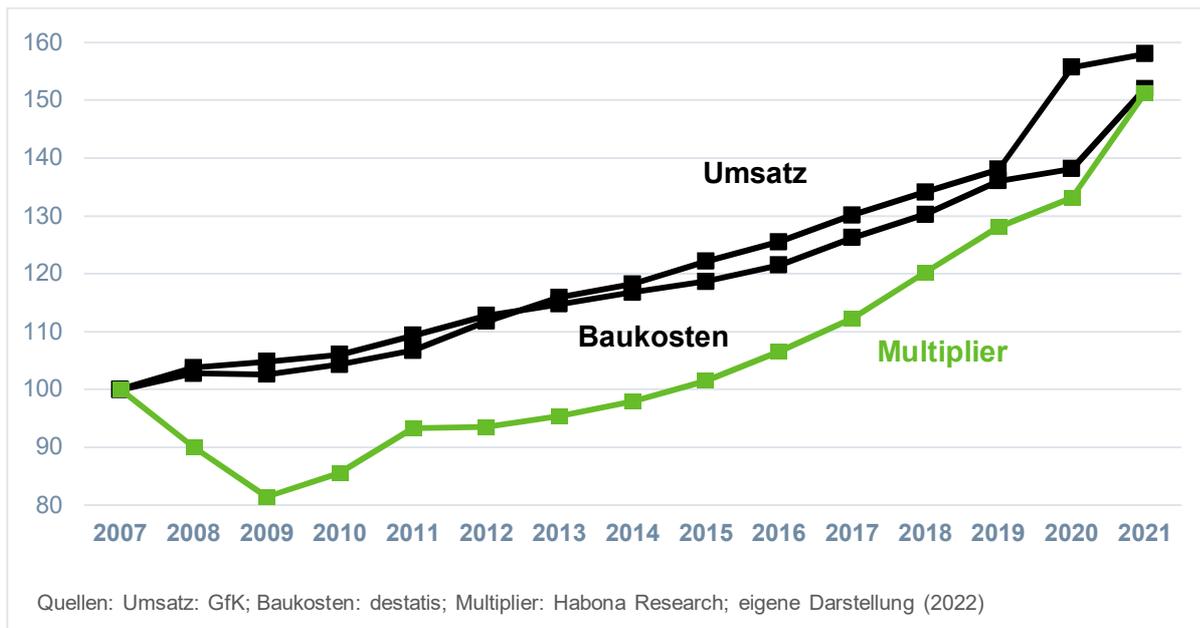
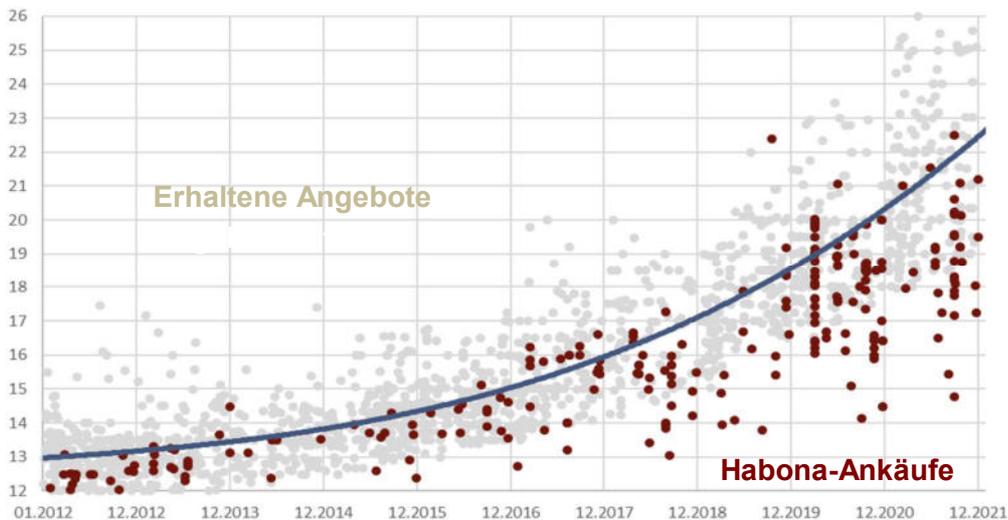


Abb. 8: Kaufpreisfaktoren von Lebensmittelmärkten im Einzelankauf; Core/Core plus 2012 – 2021; vierteljährliche Anpassung



Nahversorgung dominiert Transaktionen mit Handelsimmobilien

Die schon vor der Pandemie schwelenden Probleme im Nonfood-Einzelhandel haben es erst mit den Lockdowns ab 2020 signifikant schwerer gemacht, Abnehmer für Shopping Center und Geschäftshäuser in Fußgängerzonen zu finden. Der Gesamtmarkt Einzelhandel hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um fast 20 Prozent auf rund 8,5 Milliarden Euro verkleinert. Insbesondere die Größe der Transaktionen hat sich deutlich reduziert. Im insgesamt deutlich schrumpfenden Marktsegment Handelsimmobilie konnte der Teilmarkt Nahversorgung seine neu gewonnene Marktposition noch ausbauen. Bei einem weitgehend stabilen Transaktionsvolumen von rund 3,3 Milliarden Euro hat sich der Marktanteil von Lebensmittel- und Drogeriemärkten, Nahversorgungszentren sowie Fachmarktzentren, die einen Lebensmittelmarkt als Ankermieter aufweisen, im abgelaufenen Jahr von 33 Prozent auf rund 38 Prozent erhöht. Hierbei handelt es sich um eine Teilmenge der in der Transaktionsstatistik ausgewiesenen Anteile der Nutzungsarten *Fachmarktzentren* und *Supermärkte*. Zum Vergleich: Der Handel mit

Shopping Centern, dem ehemaligen Star der Handelsimmobilienszene, ging auf einen Marktanteil von nur noch 6 Prozent zurück.¹⁸

Im Schnitt belief sich die Bandbreite der Transaktionen von Nahversorgungsimmobiliien auf ca. 5-15 Millionen Euro. Solche Objekte wurden in der Vergangenheit wegen des kleinen Volumens von institutionellen Investoren i. d. R. nur im Paket erworben. Der häufige Einzelankauf ist ein Zeichen für Produktknappheit bei gleichzeitig hohem Nachfrageinteresse. Core-Produkte, wie das über den Jahreswechsel gehandelte Truffle-Portfolio der Habona Invest (35 Lebensmittelmärkte, 10 Jahre WALT), sind selten und erzielen deshalb Spitzenpreise jenseits des 25-fachen der Jahresnettokaltmiete. Während die Risikoaufschläge für Einkaufszentren und Highstreet-Objekte weiter anziehen, werden bei Nahversorgungsobjekten im aktuellen Krisenumfeld die verlässlichen Ausschüttungen und die hohe Wertstabilität weiterhin hoch geschätzt. Die Renditespreizung zwischen den Betriebstypen könnte sich deshalb noch ausweiten.

Abb. 9: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart; 2021 ggü. 2020



Quelle: JLL Research (2022)

Entwicklung der Renditen

Die Spreizung der Renditen auf dem Handelsimmobilienmarkt setzt sich weiter fort. Die Spitzenrenditen von Shopping Centern an A-Standorten liegt weiterhin bei 4,85 Prozent, bei Centern an B-Standorten bei knapp 6 Prozent. Die attraktive Anfangsrendite steht allerdings unter dem Druck hoher Investitionsbedarfe und weiterhin fallenden Mieten bei Nonfood-Nutzungen.

Eine gegenläufige Entwicklung ist im Segment der Nahversorgungsimmobiliien zu beobachten. Ihre Krisenfestigkeit sorgt für weiterhin hohe Investorennachfrage, sodass die Renditen noch einmal nachgaben. Für Lebensmittelmärkte gingen die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2021 auf 3,6 Prozent deutlich zurück. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker lagen zum Jahresende in der Spitze ebenfalls bei 3,6 Prozent, wengleich die Renditekompression gegenüber dem Vorjahr nicht ganz so stark war wie bei freistehenden Lebensmittelmärkten.¹⁹

Die hohen Kaufpreiserwartungen der Verkäufer dürfte nach Auffassung von Habona Invest auch 2022 anhalten. Auch nach weitgehender Überwindung der Pandemie bleiben die Umsatzeleistungen der Nahversorger auf hohem Niveau. Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs wird durch Effekte wie Homeoffice oder die wieder ansteigenden Migrationszahlen hoch gehalten. Die Neubautätigkeit wird nicht zuletzt wegen des wachsenden Gaps zwischen Baukosten und Mietertragspotenzial auf niedrigem Niveau verbleiben, sodass die Knappheit des begehrten Produktes erhalten bleibt.

¹⁸ Quelle: JLL; Veröffentlichungen zum Retail-Investmentmarkt 2021

¹⁹ Quelle: CBRE; Veröffentlichungen zum Retail-Investmentmarkt 2021

MARKTAUSBLICK

Krisenresilienz der Nahversorgung

Die in der Pandemie bewiesene Krisenresilienz der Nahversorgungsimmoblie bestätigt sich nun auch in einem generellen Krisenumfeld, das sich auf Energie, Klima und Geopolitik ausgeweitet hat. Trotz weitgehender Lockerungen der Pandemiemaßnahmen bleibt die Nachfrage nach Angeboten der Grund- und Nahversorgung auf hohem Niveau. Das überdurchschnittliche Wachstum während der Pandemie hat bisher zu keinem Einbruch und Rückkehr auf das Vor-Corona-Niveau geführt. Für 2022 mögen Inflation und Kriegsängste zu einer deutlichen Eintrübung der Konsumstimmung führen, auch können reale Kaufkraftverluste zu mehr Verzicht und Kaufzurückhaltung führen, gleichwohl dürften aber die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel stabil bleiben. Schon die ersten Preisrunden der Lebensmittelhändler im März und April 2022 haben gezeigt, dass die Anbieter in der Lage sind, höhere Kosten an die Verbraucher erfolgreich weiterzugeben. Eine mögliche Zurückhaltung bei Qualitäts- und Markenprodukten kann durch Aufschläge bei unverzichtbaren Grundnahrungsmitteln ausgeglichen werden. Preiserhöhungen von 20 bis zu 40 Prozent gleichen eine durchschnittliche Inflation im Lebensmittelsektor von deutlich unter 10 Prozent mehr als aus.

Hinzu kommt, dass der konzentrierte deutsche Lebensmitteleinzelhandel bei der Preisbildung für Lebensmittel weiterhin die zersplitterte und von den Regalen des Handels abhängige Lebensmittelindustrie dominiert und somit die weitgehende Kontrolle über die Umsätze und Margen hat.

Nachhaltigkeit als Wachstumspotenzial

Grundsätzlich gilt weiterhin, dass vor dem Hintergrund des wachsenden politisch-sozialen Bewusstseins der immer besser informierten Verbraucher die Qualitätsansprüche hoch bleiben. Der Anteil der Produkte im Regal, die Beiträge zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit leisten, wird perspektivisch weiter steigen – und damit die bezahlten Preise.

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilien:

- Mudersbach, Kölner Straße 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.05.2021.
- Bedburg, Lindenstraße 3a-4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.08.2021.
- Kassel, Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21.09.2021.
- Müllheim, Moltkeplatz 5: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 27.12.2021.
- Bruchköbel, Innerer Ring / Hauptstraße: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16.03.2022.

Weitere Informationen zu den Immobilien können sie dem Immobilienverzeichnis dieses Jahresberichts entnehmen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 128.964.666,18 EUR (i.Vj. 83.057.572,23 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.467.963 Stück (i.Vj. 1.607.287 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 52,25 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (51,67 EUR) um 0,58 EUR gestiegen. Zum 31. August 2021 erfolgte darüber hinaus eine Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR je Anteil. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,3% (i.Vj. 2,1%) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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.

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

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

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird zum Abschlussstichtag als gering eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur.

Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in diesen Bereichen als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Altersstruktur der Objekte, der Restlaufzeit der Darlehen, der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Mietverträge werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko Orte wird als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Der Ausbruch der Pandemie mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte innerhalb des Geschäftsjahres keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. zukünftig noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontaktreduzierungen, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können sich negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds ergeben. Darüber hinaus kann es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen können. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass z.B. Tilgungs- oder Zinszahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn Zahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, könnte dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank den Darlehensvertrag kündigt und in der Folge gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses.

Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die aktuelle Durchführung der Corona-Impfungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mieterseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen.

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

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

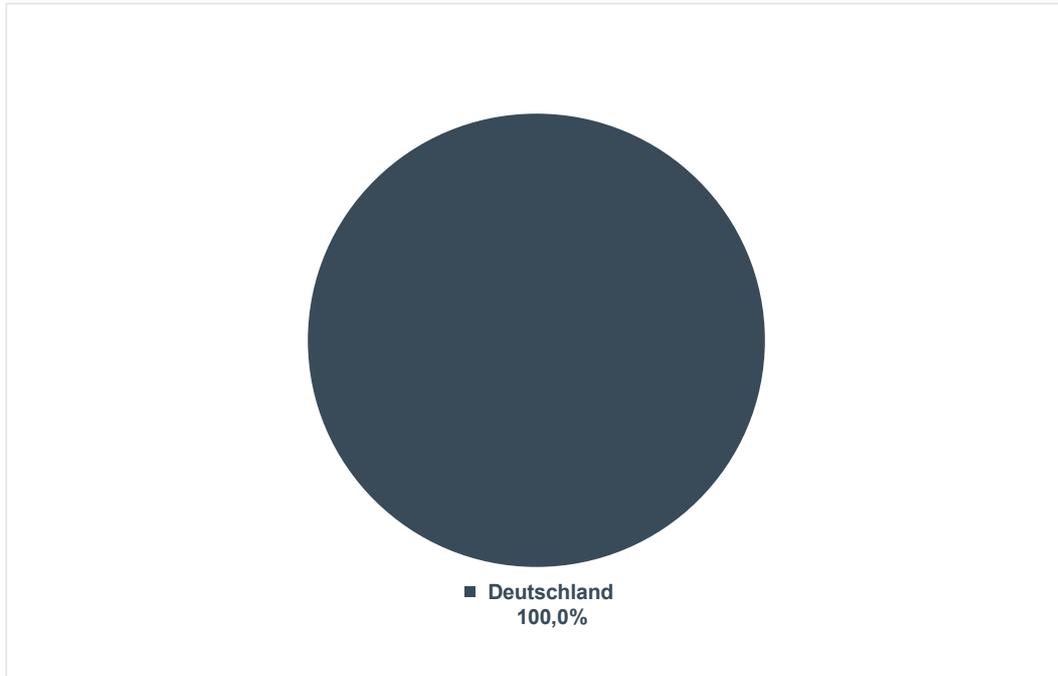
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

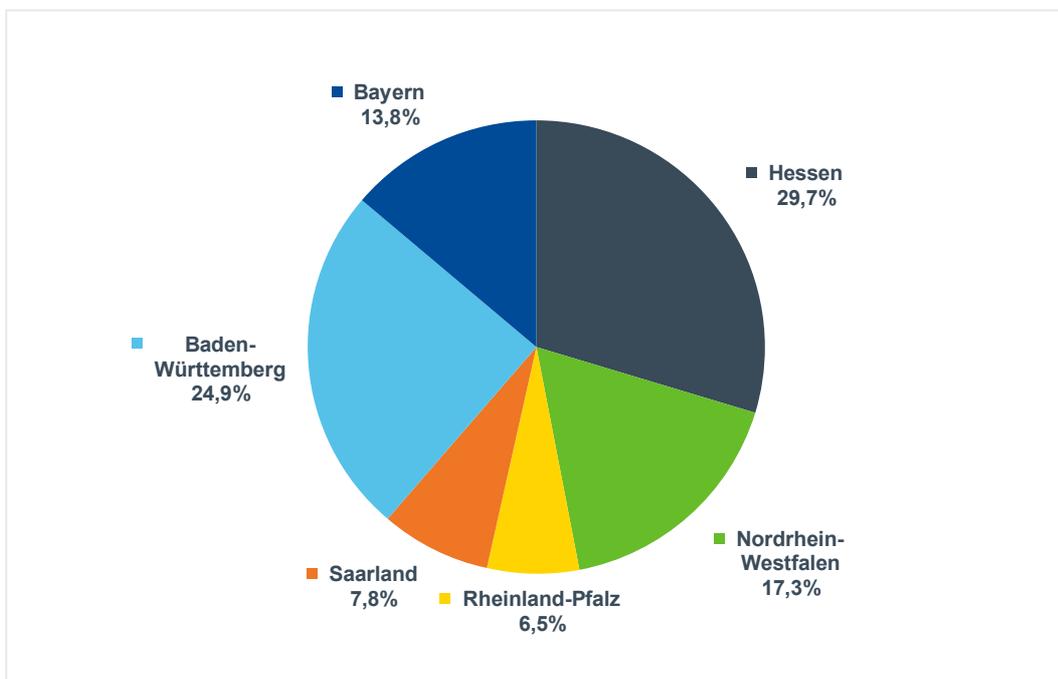
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 11 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

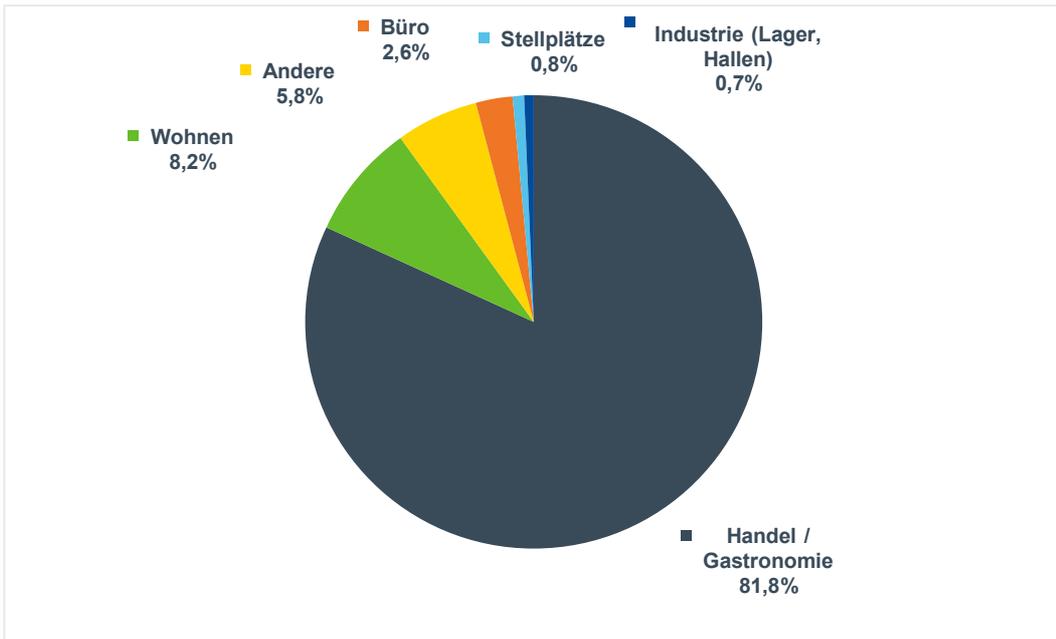
Länderallokation



Regionalallokation

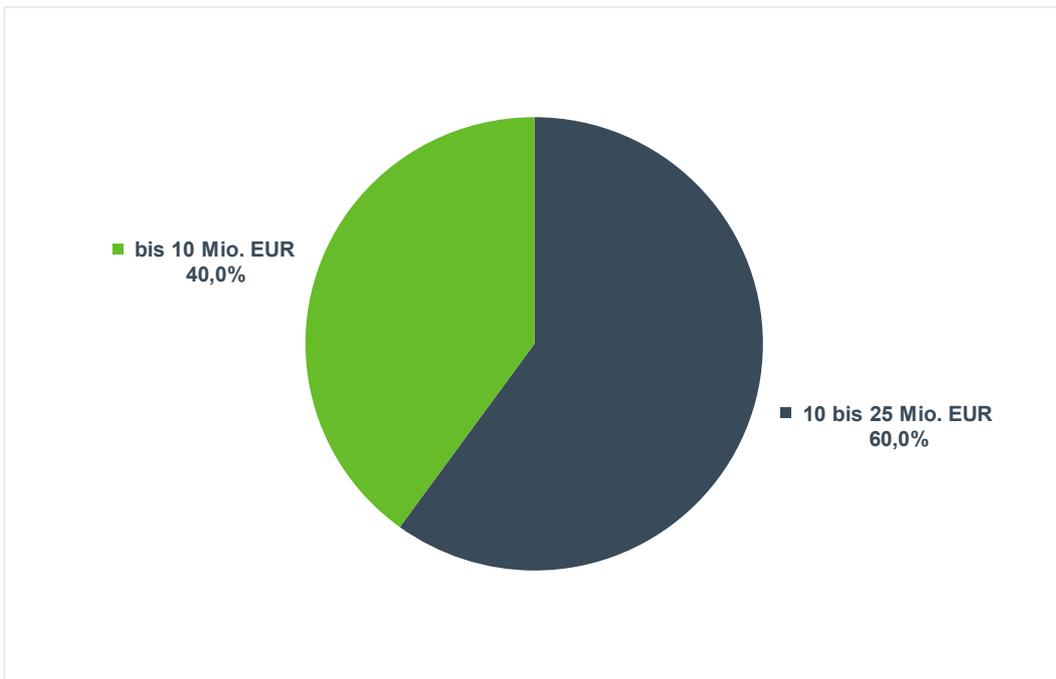


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

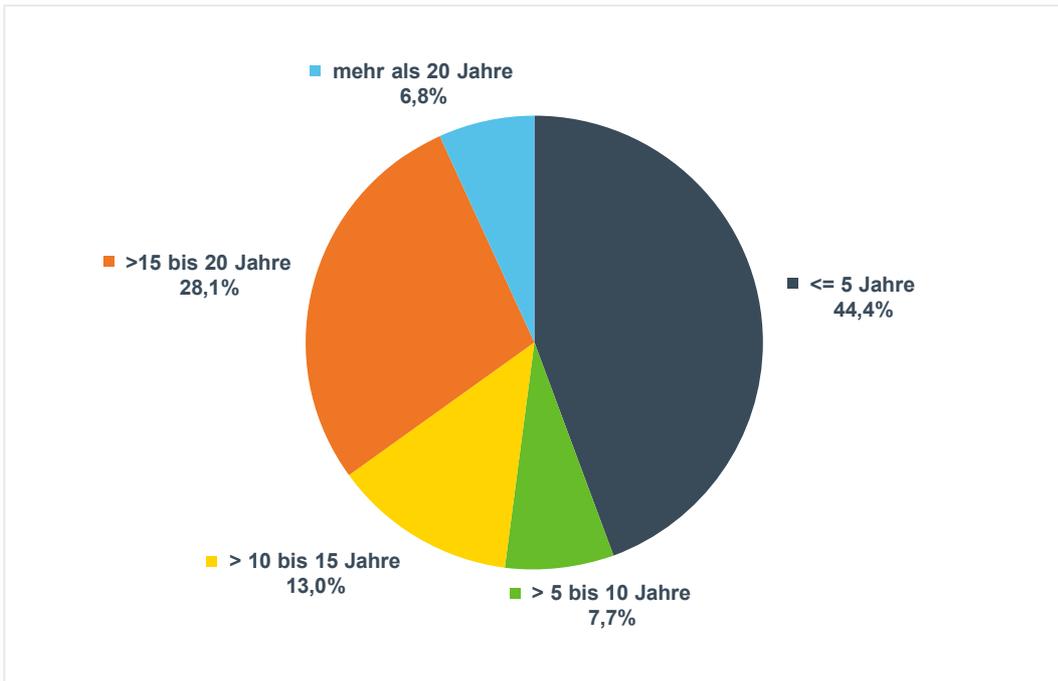


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (73,8% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,6% der JNSM).

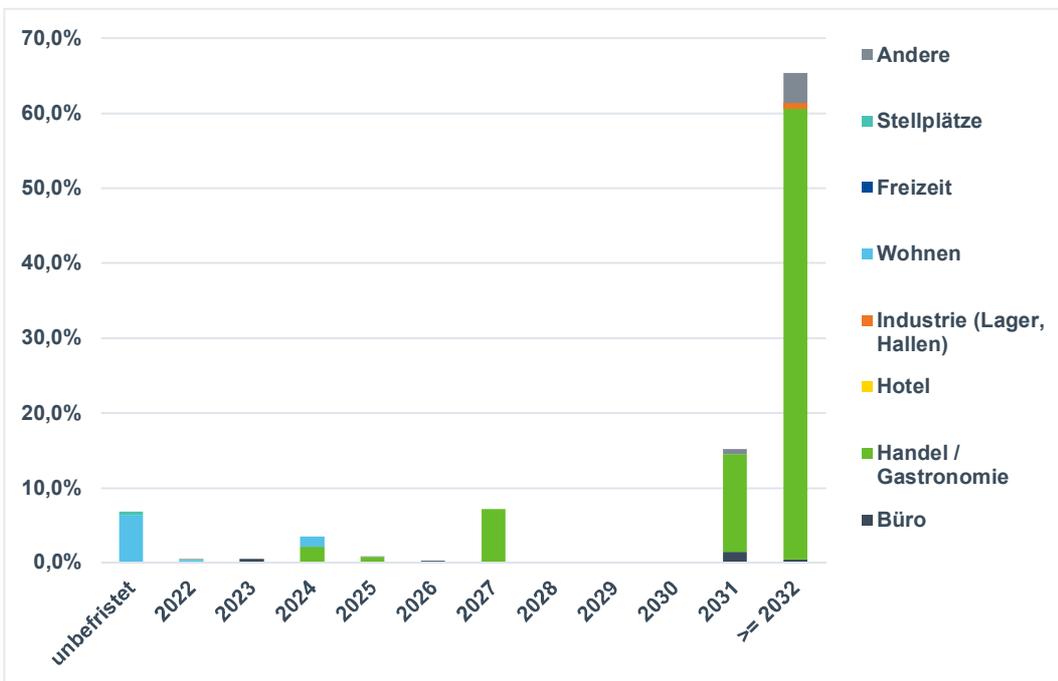
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (73,8% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,6% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	22.400.000,00 EUR	19,6
Gesamt	22.400.000,00 EUR	19,6

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 (22,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 22,4 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)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Im Berichtszeitraum waren keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Immobilien	20,9	60,4	114,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	14,2	28,0	28,6
Sonstige Vermögensgegenstände	2,4	6,6	11,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-0,6	-12,0	-25,6
Fondsvermögen	36,8	83,1	129,0
Anteilumlauf (Stück)	727.271	1.607.287	2.467.963
Anteilwert (EUR)	50,59	51,67	52,25
Endausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,60	0,61
Tag der Ausschüttung	-	31.08.2021	31.08.2022

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022
I. Immobilien			
Bruttoertrag ¹⁾	5,2%	5,0%	4,7%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,2%	-0,8%	-0,8%
Nettoertrag ¹⁾	3,9%	4,2%	4,0%
Wertänderungen ¹⁾	6,2%	1,9%	1,4%
Ausländische Ertragssteuern ¹⁾	0,0%	0,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	10,1%	6,0%	5,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2) 3)}	9,5%	7,2%	6,3%
Währungsänderung ^{2) 4)}	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	9,5%	7,2%	6,3%
II. Liquidität ⁵⁾	-0,3%	-0,5%	-0,6%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	4,9%	3,9%	4,0%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,2%	2,1%	2,3%

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.

Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 31.03.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet. Daraus resultiert eine beschränkte Vergleichbarkeit mit den abgelaufenen Geschäftsjahren.

Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		114.385.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(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			114.385.000,00	88,69
(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		28.604.611,01		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			28.604.611,01	22,18
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.236.582,49		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		9.931.906,85		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	9.931.906,85		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		367.169,67		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			11.535.659,01	8,94
Summe Vermögensgegenstände			154.525.270,02	119,82
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-22.400.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-276.157,04		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-138.520,11		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-22.814.677,15	-17,69
II. Rückstellungen			-2.745.926,69	-2,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-25.560.603,84	-19,82
C. Fondsvermögen			128.964.666,18	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.467.963	
Anteilwert (EUR)			52,25	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 34127 Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.148	2.360 / 1.533	B / K / L	11,4	0,0	0,0	11.140 / 11.250 [11.195]	k.A.	500 / 500 [500]	54 / 54 [54]	1.374	725 / 649	80	1.294	113
DE 34454 Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985-2017	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	5,1	0,0	24,8	12.100 / 12.050 [12.075]	644	670 / 670 [670]	33 / 33 [33]	1.299	743 / 556	130	1.146	106
DE 50181 Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2020-2021	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	12,2	13,3	26,9	14.950 / 14.830 [14.890]	384	793 / 793 [793]	54 / 54 [54]	1.684	999 / 685	112	1.572	112
DE 51149 Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	A	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 0	L / SZ	16,2	0,0	30,8	4.910 / 4.840 [4.875]	k.A.	214 / 214 [214]	56 / 56 [56]	479	351 / 128	48	368	92
DE 57555 Mundersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	12,7	0,0	26,9	7.450 / 7.420 [7.435]	k.A.	353 / 353 [353]	47 / 47 [47]	590	430 / 159	54	536	109
DE 63486 Bruchköbel, Innerer Ring / Hauptstraße	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.700	2.720 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	17,7	0,0	0,0	10.720	k.A.	480	50	953	701 / 252	8	945	119
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	9,2	0,0	25,8	8.890 / 8.950 [8.920]	k.A.	531 / 531 [531]	32 / 40 [36]	784	588 / 196	78	601	92
DE 68309 Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 55,0%; W 38,9%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	11,9	5,4	25,3	19.640 / 19.850 [19.745]	713	736 / 737 [737]	67 / 67 [67]	1.910	1.060 / 850	189	1.556	99
DE 79379 Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha	-	27.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	13,0	0,0	0,0	8.750 / 8.800 [8.775]	74	426 / 426 [426]	45 / 43 [44]	920	496 / 424	31	889	116
DE 86381 Krumbach, Michael-Faist-Straße 25	EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / R / RO	12,6	0,0	27,0	7.780 / 7.760 [7.770]	k.A.	466 / 466 [466]	32 / 37 [34,5]	668	313 / 355	67	513	92
DE 94486 Osterhofen, Plattlinger Straße 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	13,6	0,0	31,3	8.020 / 7.950 [7.985]	k.A.	410 / 410 [410]	48 / 48 [48]	595	316 / 279	59	513	104
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾																				114.385.000,00	

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

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

6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

7) Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2022

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	57555	Mudersbach, Kölner Straße 4	01.05.2021
DE	50181	Bedburg, Lindenstraße 3a-4	31.08.2021
DE	34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	21.09.2021
DE	79379	Müllheim, Moltkeplatz 5	27.12.2021
DE	63486	Bruchköbel, Innerer Ring / Hauptstraße	16.03.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				28.604.611,01	22,18
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 28,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 2,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.236.582,49	0,96
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		294.415,93		
davon Mietforderungen		245.041,75		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			9.931.906,85	7,70
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		9.931.906,85		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			367.169,67	0,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-22.400.000,00	-17,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-276.157,04	-0,21
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-138.520,11	-0,11
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-2.745.926,69	-2,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			128.964.666,18	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Hausverwalter (0,7 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,3 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet Erwerbsnebenkosten (11,3 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,3 Mio. EUR).

Der Posten Andere unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen aktive Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach (EUR 0,3 Mio.).

Angaben zu den Krediten (22,4 Mio. EUR) entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,3 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,1 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Die Rückstellungen (2,7 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (2,2 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,3 Mio. EUR), für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-181.467,07	
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			25.613,11	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung	0,00)		4.022.573,87	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				3.866.719,91
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-660.663,28	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-328.935,16		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-205.565,98		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung	0,00)	-4.399,83		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-121.762,31		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		-0,89	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung	0,00)		-168.928,69	
6. Verwaltungsvergütung			-885.720,28	
7. Verwahrstellenvergütung			-50.567,56	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-19.291,78	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter	-180.196,63		-792.441,00	
Summe der Aufwendungen				-2.577.613,48
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.289.106,43

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	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				252.840,99
V. Realisiertes Ergebnis des				1.541.947,42
Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht		2.182.337,86		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		-105.000,00		
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				2.077.337,86
Geschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				3.619.285,28

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Erträge aus Immobilien (4,0 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen Betriebskosten (0,3 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Instandhaltungskosten (0,2 Mio. EUR) entfallen auf die Objekte Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,1 Mio. EUR), und Neunkirchen, Untere Bliessstraße 73 (0,1 Mio. EUR), sowie in geringem Umfang auf die Objekte Köln, Cheruskerstraße, Mannheim, Mannheimer Straße, Osterhofen, Plattlinger Straße, Bad Arolsen, Varnhagenstraße, Mudersbach, Kölner Straße, Bedburg, Lindenstraße und Kassel, Fiedlerstraße.

Die sonstigen Kosten resultieren aus Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang aus Mieterzuschüssen und Marketingkosten.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die sonstigen Aufwendungen (0,8 Mio. EUR) umfassen die Vertriebsfolgeprovision (0,5 Mio. EUR), Gutachterkosten (0,2 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang die Kosten der Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs und Kosten aus nicht zustande gekommenen Objektankäufen.

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 2022

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.604.992,68	0,65
1. Vortrag aus dem Vorjahr	63.045,26	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.541.947,42	0,62
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	99.535,03	0,04
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	99.535,03	0,04
III. Gesamtausschüttung	1.505.457,65	0,61
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	1.505.457,65	0,61
a) Barausschüttung	1.505.457,65	0,61
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.467.963 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis
31. März 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		83.057.572,23
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.169.961,34
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-964.372,12	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-205.589,22	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		44.566.444,64
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	44.590.015,07	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-23.570,43	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-252.840,99
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-855.833,64
davon bei Immobilien	-855.833,64	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.619.285,28
davon nicht realisierte Gewinne	2.182.337,86	
davon nicht realisierte Verluste	-105.000,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		128.964.666,18

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

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.

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	DE
I. Immobilien		
Bruttoertrag ¹⁾	4,7%	4,7%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,8%	-0,8%
Nettoertrag ¹⁾	4,0%	4,0%
Wertänderungen ¹⁾	1,4%	1,4%
Ausländische Ertragssteuern ¹⁾	0,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	5,4%	5,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2) 3)}	6,3%	6,3%
Währungsänderung ^{2) 4)}	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	6,3%	6,3%
II. Liquidität ⁵⁾	-0,6%	
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	4,0%	

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,3%
---	-------------

- 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	85.429,2	85.429,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	85.429,2	85.429,2
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	28.684,4	
Kreditvolumen	-15.400,0	-15.400,0
Fondsvolumen (netto)	106.121,4	

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	114.465,0	114.465,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5.579,3	5.579,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	3.226,3	3.226,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-105,0	-105,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.899,8	-1.899,8
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	3.121,3	3.121,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.899,8	-1.899,8

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	2,6	2,6
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	81,8	81,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,7	0,7
Jahresmietertrag Wohnen	8,2	8,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,8	0,8
Jahresmietertrag Andere	5,8	5,8

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (73,8% der JNSM).

Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,6% der JNSM).

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,7	0,7
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,5	0,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,2	0,2
Leerstand Andere	1,1	1,1
Vermietungsquote	97,4	97,4

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	6,9	6,9
2022	0,4	0,4
2023	0,5	0,5
2024	3,5	3,5
2025	0,8	0,8
2026	0,3	0,3
2027	7,2	7,2
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030	0,0	0,0
2031	15,1	15,1
2032 +	65,4	65,4

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlagebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2022 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	52,25 EUR
Umlaufende Anteile	2.467.963

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im 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 Instandhaltungskosten 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. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,61
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,96
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	540.820,95
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	5.032.652,36

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, über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 540.820,95 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	25.613,11
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25.279,98
Sonstige Aufwendungen insgesamt	792.441,00
davon Vertriebsfolgeprovision	540.820,95

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	20.266.454,08 EUR
davon feste Vergütung	18.091.362,42 EUR
davon variable Vergütung	2.175.091,66 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	292
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.034.255,35 EUR
davon Führungskräfte	1.034.255,35 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

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

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in 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	97,64%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	97,64%

Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

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 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der 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 übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Hamburg, den 28. Juli 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer



Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.² 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 Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.³

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen 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), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.⁴

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.⁵

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: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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 den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer 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 den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten:

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer 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 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 nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

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 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 einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, 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, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. 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.

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 Investmentanteile 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 amtlichen 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.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, 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.

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
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 Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
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; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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 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 Immobilien erträge entfällt, 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 Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.⁵ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

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. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

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 kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁶

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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

⁵ § 37 Abs. 2 AO

⁶ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) 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; 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 Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute 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 Kreditinstitute 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 Kreditinstitute 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.

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann
Michael Schneider
Kaufmann

Aufsichtsrat

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

Externe Bewerter für Immobilien

Stefan Piosczyk

Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Schwaben

Tobias GilichDipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH),
CIS HypZert (F)Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ingenieurkammer Niedersachsen
CIS HypZert (F)**Stephan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten,
Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern**Christoph Schuster**

Dipl.-Ing. /MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer
Mittelfranken**Michael Schlarb**

Dipl.-Ing. / MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer
Essem Mühlheim a.d.R., Oberhausen zu Essen**Carsten Ackermann**

HypZert (F), MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer
Dortmund**Peter Hihn**

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart