

INTREAL

**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2019/2020
JAHRESBERICHT ZUM
31. MÄRZ 2020



HABONA[®]
I N V E S T

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2020	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Bericht des Fondsmanagements	4
Marktbericht 2019/2020	6
Anlageziele und Anlagepolitik	9
Anlagegeschäfte	9
Wertentwicklung	9
Hauptanlagerisiken	9
Portfoliostruktur	11
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	11
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	12
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	12
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	13
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	13
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	14
Risikoprofil	14
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	14
Entwicklungskennzahlen	15
Entwicklung des Fonds	15
Renditen des Fonds	15
Zahlen – Daten – Fakten	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2020	16
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2020	19
I. Käufe	19
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	19
II. Verkäufe	19
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	19
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	19
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	21
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020	22
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020 ..	24
Verwendungsrechnung zum 31. März 2020	25
Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020	26
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020	26

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	27
Renditekennzahlen	27
Kapitalinformationen	27
Informationen zu Wertänderungen	27
Vermietungsinformationen	28
Mieten nach Nutzungsarten	28
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	28
Restlaufzeit der Mietverträge	28
Anhang	29
Angaben nach Derivateverordnung	29
Anteilwert und Anteilumlauf	29
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	29
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	30
Angaben zur Mitarbeitervergütung	31
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	31
Zusätzliche Information	31
Angaben zum Risikomanagementsystem	31
Angaben zum Leverage-Umfang	32
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	33
Steuerrechnung	35
Steuerliche Hinweise	35
Gremien	44
Kapitalverwaltungsgesellschaft	44
Geschäftsführung	44
Aufsichtsrat	44
Externe Bewerter für Immobilien	44

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2020

Fondsvermögen (netto)	36.798.963,73 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	20.880.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	20.880.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	0,0 %

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	3
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	36.398.878,69 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	0,00 EUR
BVI-Rendite	1,2%
Rücknahmepreis	50,59 EUR
Ausgabepreis	53,37 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

am 11. Oktober 2019 wurde mit dem Habona Nahversorgungsfonds Deutschland der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH der erste offene Immobilien-Publikumsfonds mit dem Investitionsschwerpunkt Nahversorgung aufgelegt. Das Property und Asset Management des Fonds ist auf den Nahversorgungsspezialisten Habona Invest GmbH ausgelagert. Über den Verlauf des ersten Rumpfgeschäftsjahrs 2019/2020 (11. Oktober 2019 - 31. März 2020), welches bereits nach nicht einmal sechs Monaten endete, unterrichten wir Sie auf den folgenden Seiten.

Nahversorgung als eigene Nutzungsart

Wenn in der Öffentlichkeit von Nahversorgung die Rede ist, ist häufig die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln gemeint. Zwar steht der Lebensmitteleinzelhandel dabei zur Deckung der Grundbedürfnisse und als Treffpunkt von Nachbarschaften im Mittelpunkt, jedoch zählen auch soziale Einrichtungen als Teil der essenziellen Daseinsvorsorge mit zur Nahversorgung im engeren Sinne. Dies zeigte sich besonders deutlich bei den deutschlandweiten Kontakt-/Ausgangsbeschränkungen (Lockdown) aufgrund der Corona-Pandemie Ende März 2020. Während alle Einrichtungen, die nicht zwingend für die Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens erforderlich waren geschlossen wurden, sicherten Einrichtungen und Dienstleistungen von besonderer gesellschaftlicher Relevanz auch während des Lockdowns die Grundversorgung der Bevölkerung. Hierzu gehörten neben medizinisch notwendigen Dienstleistungen auch das Handwerk sowie insbesondere Dienstleistungen und der Ladeneinzelhandel mit Daseinsvorsorgefunktion. In den Bereich der Daseinsvorsorge fällt beispielsweise die Betreuung von Kindern und hilfsbedürftigen Personen, während zu dem Ladeneinzelhandel insbesondere Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkte, Apotheken, Optiker und Hörakustiker gehören. Statt Zwangsschließungen wurde für diesen Teil des Ladeneinzelhandels, den wir unter dem Begriff Nahversorgung subsumieren, erweiterte Öffnungszeiten und die Erlaubnis zur Sonntagsarbeit beschlossen, um die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern.

Aufgrund der noch jungen Nutzungsart Nahversorgung und ungeachtet ihrer eingangs beschriebenen gegenläufigen Entwicklung zum traditionellen Nonfood-Einzelhandel wird die Nahversorgung im Rahmen der BVI-Auswertungen im Folgenden dieses Berichts unter der Nutzungsart „Handel/Gastronomie“ geführt. Gemäß der Anlagebedingungen des Fonds ist in diesem Bericht unter Handel nicht der traditionelle Einzelhandel, sondern ausschließlich die Nahversorgung zu verstehen.

Mittelaufkommen und Objektankäufe

Mit der Auflage erfreute sich der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland großer Beliebtheit und verzeichnete bis zum Jahresende 2019 in nicht einmal drei Monaten einen Mittelzufluss in Höhe von EUR 22,9 Mio. Um die Anlegergelder möglichst zeitnah in Immobilien umschichten zu können, wurden bereits im Vorfeld der Fondsaufgabe geeignete Investitionsmöglichkeiten identifiziert. Hierbei lag das Augenmerk auf kleineren Objektvolumina unter EUR 10 Mio., um von Beginn an bereits eine gewisse Streuung der Investitionen nach Größe, Nutzungsart, Lage und Alter zu gewährleisten.

So konnte der erste Kaufvertrag über den Ankauf unseres EDEKA-Vollsortimenters in Krumbach (Bayern) bereits am 31. Oktober 2019 notariell beurkundet werden. Bis zum Jahresende 2019 folgten mit der Kindertagesstätte Heidewitzka in Köln (NRW) und dem EDEKA-Center in Neunkirchen (Saarland) zwei weitere Ankäufe, so dass der Fonds zum Jahresende 2019 über drei Immobilien verfügte und fast vollständig investiert war. Alle drei Objekte zeichnen langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern aus, die eine Laufzeit über das Jahr 2030 hinaus haben und die zukünftige Ertragskraft des Fonds sichern sollen.

Im ersten Quartal des Jahres setzten sich die positiven Mittelzuflüsse fort und der Fonds verzeichnete einen Nettomittelzufluss in Höhe von EUR 13,5 Mio. Dabei lag der Schwerpunkt der Zuflüsse auf den ersten beiden Monaten, während im März 2020 der Einfluss der Corona-Pandemie spürbar wurde. Zwar reduzierten sich die Mittelzuflüsse auf rd. EUR 1,2 Mio., jedoch standen den Zuflüssen weiterhin keinerlei Anteilscheinrückgaben gegenüber.

Keine Auswirkungen des Lockdowns auf Fondsimmobilen

Während sich die Corona-Pandemie zwar beim Mittelaufkommen bemerkbar machte, gab es auch während des Lockdowns keine Auswirkungen auf den Immobilienbestand des Fonds. Die beiden Edeka-Vollsortimenter dienen der Deckung von Grundbedürfnissen und waren nicht von dem Lockdown betroffen. Vielmehr verzeichnete dieser Bereich des Ladeneinzelhandels, nicht zuletzt auch durch die Hamsterkäufe, teilweise deutliche Umsatzzuwächse. Auch die Kita, die eine Notbetreuung für Kinder von Eltern in systemrelevanten Berufen bereithielt und ihre Leistung weiter anbot, war nicht von der Schließung betroffen. Insgesamt zeigte sich das Immobilienportfolio des Fonds auch in der Sondersituation der Pandemie äußerst stabil.

Einzig im Rahmen unserer Ankaufaktivitäten führten die Reise- und Kontaktbeschränkungen während der Hochphase der Corona-Pandemie zu gewissen Erschwernissen, welche sich in einer gewissen Verlangsamung bei der Ende März 2020 begonnenen Prüfung eines neuen Investitionsobjektes niederschlugen.

Kosten, Anteilpreis- und Renditeentwicklung, Ausschüttung

Mit der Fondsaufgabe wäre der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland mit Kosten und insbesondere mit Negativzinsen auf die Liquidität belastet worden, ohne dass der Fonds über entsprechende Erträge verfügt hätte. Um den Anteilpreis des Fonds stabil zu halten, haben sich die Produktpartner entschlossen, dem Fonds bis zum Besitzübergang des ersten Objektes am 11. Dezember 2019 ersatzlos keine Kosten zu belasten. Darüber hinaus haben die Habona Invest GmbH und die Verwahrstelle Hauck & Aufhäuser auch die auf die Liquidität anfallenden Negativzinsen übernommen. Zudem werden dem Sondervermögen von der Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,80% des Nettofondsvermögens bis zum 31. Dezember 2020 lediglich 0,60% belastet, wodurch alle Fondsanleger gleichermaßen profitieren.

Der Anteilpreis betrug bei der Auflage des Fonds EUR 50,00 und stieg nach dem Übergang der ersten Objekte Mitte Dezember 2019 bis zum Ende der Berichtsperiode am 31. März 2020 auf EUR 50,59 an. Daraus errechnet sich für das kurze Rumpfgeschäftsjahr eine BVI - Rendite für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland in Höhe von 1,2% per 31. März 2020. Auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet entspräche dies trotz der mit den Objektankäufen verbundenen Einmalkosten einer Rendite von 2,6% p.a.

Nach der Auflage des Fonds im Oktober 2019 gingen die ersten drei Immobilien zwar bereits im Dezember 2019 auf den Fonds über, jedoch flossen dem Fonds in dem abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr bis Ende März 2020 nur über drei volle Monate Mieterträge zu. Auch wenn aus diesen Mieterträgen die Zahlung einer geringen Ausschüttung von wenigen Euro-Cent möglich wäre, hat sich das Fondsmanagement vor dem Hintergrund des geringen Ausschüttungsbetrages in Verbindung mit den möglicherweise bei einer Ausschüttung entstehenden Kosten dazu entschlossen, im Sinne der Anleger auf eine Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr zu verzichten. Stattdessen wird das nicht ausgeschüttete realisierte Ergebnis vorgetragen und soll mit der geplanten Ausschüttung für das erste volle Geschäftsjahr 2020/2021 im September 2021 an die Anleger ausgezahlt werden.

Ausblick

Nach dem Abschluss des ersten Rumpfgeschäftsjahres hat sich das Mittelaufkommen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland mit den zunehmenden Lockerungen weiter normalisiert, auch wenn es noch etwas unter dem Vor-Pandemie-Niveau zurückbleibt. Auch verzeichnete der Fonds bis zum Redaktionsschluss des Berichts keinerlei Anteilscheinrückgaben.

Die zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres begonnene Due Diligence für das neue Fondsobjekt in Mannheim konnte erfolgreich abgeschlossen und der Ankauf notariell beurkundet werden. Nach dem Besitzübergang des Stadtteilzentrums in Mannheim-Käfertal mit Rewe als Hauptmieter und 28 Wohneinheiten verfügt der Fonds damit über vier Immobilien.

Auch zeigt sich das Immobilienportfolio des Fonds weiterhin stabil, so dass wir nach wie vor keine negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Rezession auf die Fondsimmobilien erwarten. Diese Erwartungen werden dabei von den ersten Nachbewertungen der Immobilien seit Ausbruch der Pandemie durch die unabhängigen Sachverständigen gestützt, die zu keinen Änderungen der Verkehrswerte geführt haben.

Um neue Anlegergelder auch zukünftig zeitnah in Immobilien investieren zu können, haben wir bereits mit der Objektprüfung eines neuen Vollsortimenters in Niederbayern begonnen und verfügen darüber hinaus weiterhin über eine gut gefüllte Ankaufspipeline.

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gerne 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 freundlichen Grüßen



Marktbericht 2019/2020

Der deutsche Einzelhandel befindet sich schon seit Jahren im Zuge geänderten Konsumverhaltens im tiefgreifenden Umbruch und nicht erst seit dem Ausbruch von COVID19. Die Corona-Pandemie könnte den Niedergang angeschlagener Handelsunternehmen beschleunigen, während Unternehmen, die sich frühzeitig an das geänderte Konsumverhalten angepasst haben gestärkt aus der Krise hervorgehen werden.

Konjunkturelles Umfeld

Die Corona-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft in die mit Abstand tiefste Rezession ihrer Nachkriegsgeschichte gestürzt. Während die aktuelle Lage weiterhin als schlecht angesehen wird, schauen Unternehmen und Verbraucher seit Beginn der Lockerungsmaßnahmen wieder zuversichtlicher in die Zukunft. Entgegen erster Hoffnungen, dass die Konjunktur wieder schnell anspringen und somit eine V-förmige Konjunktorentwicklung begünstigt werden könnte, sehen Volkswirte aktuell keinen Grund für überschwänglichen Optimismus. Wegen der extremen Tiefe des Konjunkturerinbruchs in der Pandemie werde es noch geraume Zeit dauern, bis das Vorkrisen-Niveau wieder erreicht werde. Inzwischen rechnen die meisten Ökonomen damit, dass dies frühestens Anfang 2022 der Fall sein wird.

Anlageumfeld

Aufgrund der Größe und Geschwindigkeit der Marktkorrektur herrscht eine unverminderte Unsicherheit. Durch die gemessenen höheren Risiken werden zahlreiche Portfolioumschichtungen vollzogen werden müssen. Das Marktgeschehen bleibt daher kaum vorhersehbar. Stützungsmaßnahmen der Zentralbanken sollten aber zumindest den Druck lindern, Anlagen zu schnell zu veräußern. Aufgrund der Abflüsse kommt es in den meisten Assetklassen zu deutlichen Preisabschlägen. Bis auf Weiteres werden Staatsanleihen sowie einige Spezial-Assetklassen im Bereich Daseinsvorsorge wie Gesundheit, Energie und Nahversorgung von der Reallokation profitieren.

Immobilienmarkt Deutschland

Zwischen dem Abklingen der Finanzkrise 2008/2009 und dem Ausbruch der Corona-Pandemie haben sich die Immobilienpreise in allen Teilmärkten stetig nach oben entwickelt. Vor allem in den begehrtesten Zielmärkten zeigte sich die Preisdynamik stärker ausgeprägt, als dies auf Basis der reinen Mietentwicklung zu rechtfertigen war. In Folge der Preissteigerungen schrumpften die Mietrenditen auf bis zu 1 Prozent.

In Marktsegmenten, die von Corona-bedingten Mietausfällen oder Mieterinsolvenzen betroffen sind, werden die Bewertungsansätze derzeit wieder vorsichtiger, zumal hier das Transaktionsgeschehen fast zum Erliegen gekommen ist. Nach dem gesetzlich eingeführten Mietmoratorium durften zwischen dem 01.04. und dem 30.06.2020 keine Kündigungen von Miet- und Pachtverträgen wegen krisenbedingter Mietrückstände ausgesprochen werden. Im partnerschaftlichen Interesse hatten sich der Immobilienverband ZIA und der Einzelhandelsverband HDE für diese Phase auf einen Verhaltenskodex geeinigt, der eine angemessene Risikoverteilung und damit eine Mietreduzierung von im Regelfall 50 % in gewerblichen Mietverhältnissen vorsieht. Potenzielle Mietausfälle drohen weiterhin durch eine Vielzahl anhängiger Insolvenzverfahren insbesondere im Nonfood-Bereich wie dem Bekleidungs Einzelhandel. Vor Abschluss des diesjährigen Weihnachtsgeschäfts sind die möglichen Schäden noch nicht absehbar.

Auch in den Teilmärkten Micro-Living, Co-Working und Hotel (oberhalb der Budgetklasse) ist mangels Nutzernachfrage nicht mit schneller Erholung zu rechnen. Insofern ist in den besonders betroffenen Segmenten von Preisnachlässen auszugehen, sobald der Transaktionsmarkt wieder in Bewegung kommt. Lediglich Assetklassen, mit Mietern aus dem Logistik-, Gesundheits- oder Nahversorgungsbereich, die Funktionen der Grund- und Daseinsvorsorge sichern, sind bis heute von den Auswirkungen des Lockdowns wenig betroffen. Tatsächlich profitieren diese Teilmärkte von einem gestiegenen Investoreninteresse und schaffen so die Basis für eine weiterhin stabile oder gar steigende Preise.

Konsum

Die Folgen des Lockdowns auf die Arbeitslosigkeit wurden in den ersten Monaten durch verschiedene wirtschaftspolitische Maßnahmen gedämpft. Die Arbeitslosigkeit steigt aktuell nur moderat an, die Tendenz dürfte sich aber in den nächsten Monaten verstärken.

Im März 2020 waren staatliche Zuwendungen und Garantien in Höhe von zunächst 756 Milliarden Euro mobilisiert worden, darunter großzügige Kurzarbeiterregelungen, Soforthilfen für Selbstständige, Überbrückungskredite und Steuerstundungen sowie die Verlängerung der Insolvenzmeldefrist mit dem Ziel, Betriebe und Arbeitsplätze zu erhalten. Im Juni 2020 legte die Bundesregierung nach. Der zweite Nachtragshaushalt umfasst Maßnahmen eines Konjunkturpakets im Umfang von rund 103 Mrd. Euro, darunter die befristete Absenkung der Mehrwertsteuersätze, um den Konsum anzuschieben.

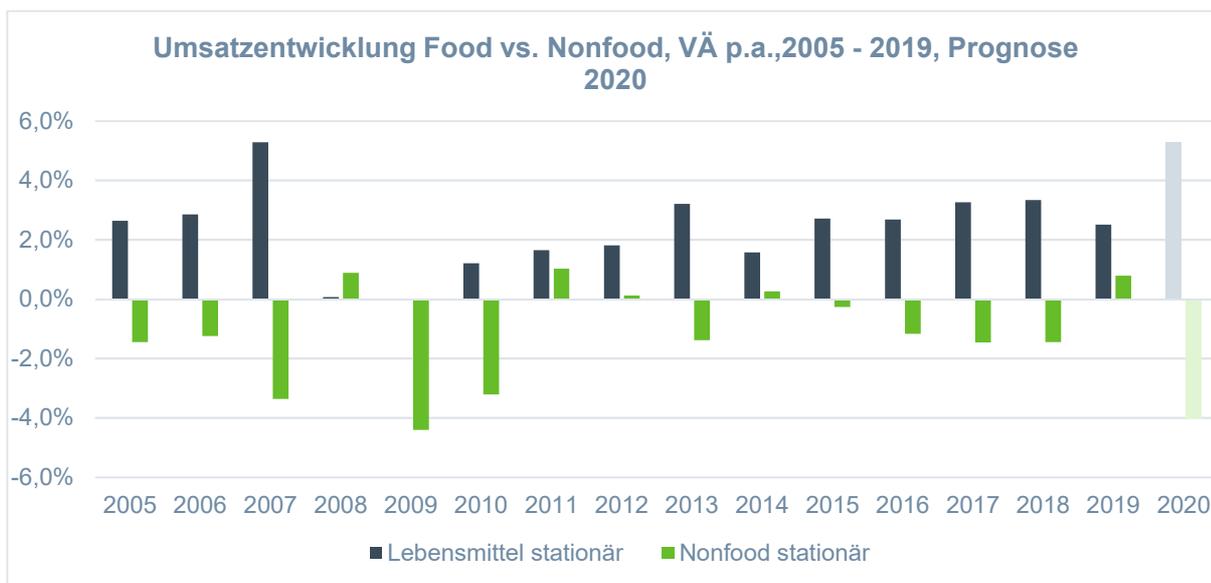
In Folge der Hilfspakete konnte sich das Konsumklima bereits wieder leicht erholen. Durch Reiseverbote, Zwangsschließungen von Läden und die Überlastung des Onlinehandels ist allerdings ein großer Teil der Kaufkraft liegen geblieben. Wegen der wirtschaftlichen Unsicherheit wird erwartet, dass die Sparquote weiter steigt. Im gleichen Zuge

profitiert der Lebensmitteleinzelhandel von höherer Nachfrage nach Qualitäts- und Frischeprodukten, Umverteilungen zulasten der Gastronomie sowie höheren Preisen.

Einzelhandel allgemein

Während sich die Exportwirtschaft bereits 2019 deutlich abschwächte, war der private Konsum eine verlässliche Stütze der deutschen Konjunktur.

Das Umsatzplus im deutschen Einzelhandel von knapp 3 Prozent überdeckt allerdings die zunehmend schwierigere Lage im stationären Nonfood-Einzelhandel, der in vielen Branchen schon vor dem Corona-Ausbruch nur noch marginal gewachsen oder sogar geschrumpft ist. Zudem trübte sich die Verbraucherstimmung bereits in den Vormonaten ein, bedingt durch den angekündigten Stellenabbau bei großen Unternehmen. Andererseits wiesen der E-Commerce sowie der Handel mit Lebensmitteln und Drogeriewaren wieder Wachstumsraten auf, die oberhalb der Einkommenszuwächse lagen. Diese Momentaufnahme aus der Vorkrisenzeit bestätigt den langfristigen Umverteilungstrend im Einzelhandel: So haben die Nonfood-Branchen in den letzten 15 Jahren zusammen über 40 Milliarden Euro verloren, gleichzeitig haben der Onlinehandel und die Lebensmittelgeschäfte um 65 bzw. 55 Milliarden Euro zugelegt.



Während nach HDE-Angaben der Onlinehandel im Nonfood-Segment durchschnittlich über 15 Prozent erreicht hat, kommt dieser bei Lebensmitteln weiterhin nur knapp über 1 Prozent hinaus. Pure Online-Player im Lebensmitteleinzelhandel wie Gourmondo oder allyouneedfresh wurden zum Jahreswechsel geschlossen.

Nahversorgung

Ob Lebensmittel, Drogeriewaren; Gastronomie oder Gesundheitsdienstleistungen – in den nahversorgungsrelevanten Branchen liegt das Realwachstum schon seit mehreren Jahren über den Einkommenszuwächsen.

Nach Zahlen von GfK und destatis verzeichnet der Umsatz mit Gütern des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren, seit 2009 ein durchschnittliches Wachstum von rund 3 Prozent jährlich, Umsätze im Außerhaus-Verzehr sowie in der Gastronomie noch darüber hinaus. Auch 2019 ist der Umsatz noch signifikant gestiegen, in Lebensmittelmärkten um 2 Prozent, in Drogeriemärkten um 4 Prozent. Der Zuwachs wurde vor allem durch die Nachfrage höherer Qualität realisiert: mehr Frische, mehr Bio, mehr Fairtrade, mehr Service.

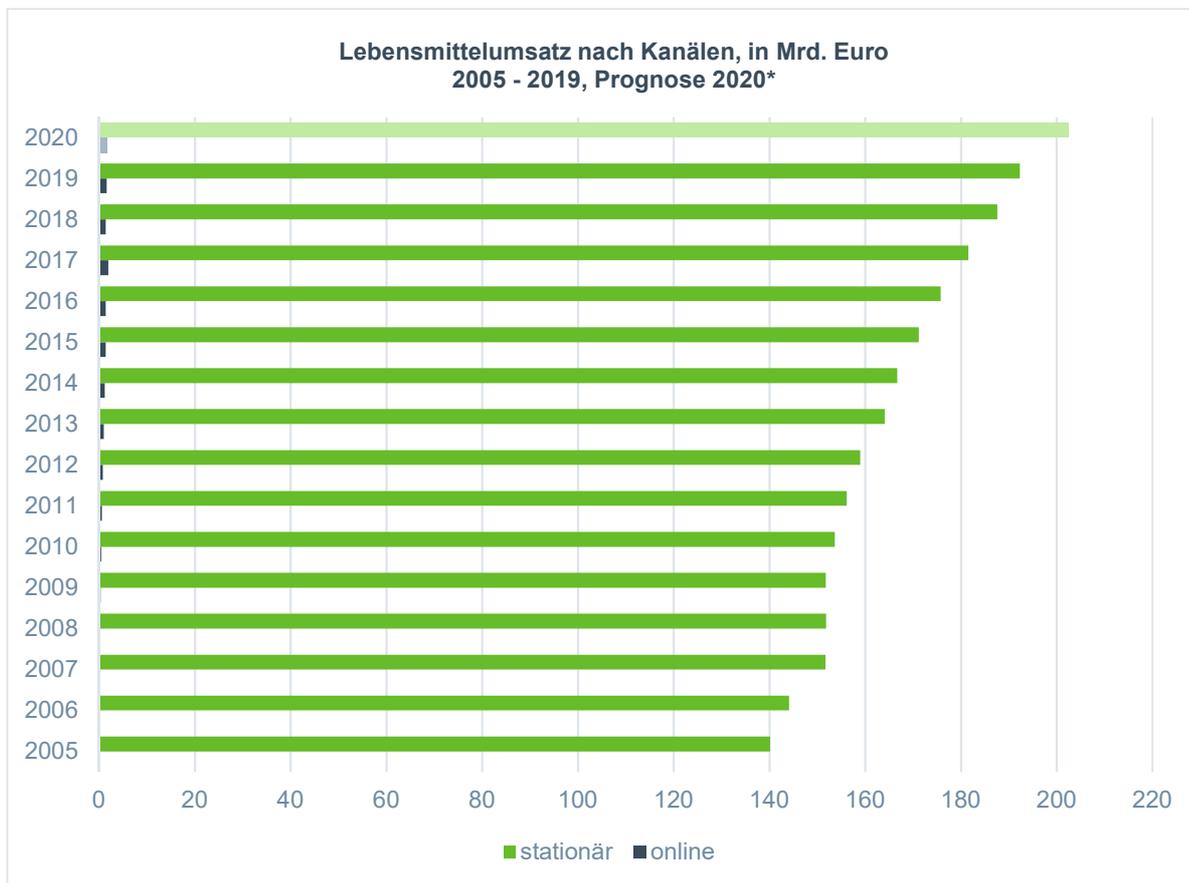
Überproportionale Zuwächse verzeichneten die Vollsortimenter Edeka und Rewe, die die Ansprüche an Qualität, Vielfalt und Nähe am besten verbinden konnten, gefolgt von den Discountern Lidl, Penny und Netto, die mit Schnelligkeit und Wohnortnähe punkten. Aldi befindet sich aktuell in einer Restrukturierungsphase, um perspektivisch den erfolgreichen Weg von Lidl zu folgen. Großflächige SB-Warenhäuser, allen voran der im März 2020 an einen russischen Investor verkaufte Anbieter real, haben mit ihrem hohen Nonfood-Anteil sowie den oftmals abgelegenen Gewerbegebietsstandorten immer mehr den Anschluss verloren.

Nahversorgung in der Coronakrise

Daten von GfK und destatis lassen erkennen, dass die tägliche Bedarfsdeckung mit Lebensmitteln, Drogeriewaren und weiteren Verbrauchsgütern in den ersten drei Wochen nach dem Lockdown zu einem Mehrumsatz von rund 20 Prozent geführt hat. Einzelne Anbieter sprechen von bis zu 40 Prozent Mehrumsatz.

In der ersten Phase der Krise waren hierfür nach GfK-Messungen vor allem Hortungskäufe verantwortlich, allen voran Hautdesinfektion (+569%), gefolgt von Sanitärreinigern (+189%) über bspw. Mehl (+126%), Reis (+112%) oder Toilettenpapier (+71%). In der folgenden Phase nach Schließung von Restaurants und Betriebskantinen machte sich der Verlagerungseffekt insbesondere in den Getränkekategorien (bis zu +10%) bemerkbar, aber auch Frische bleibt stark nachgefragt. Etwas dämpfend wirkt sich auf den Gesamtumsatz die nachlassende Nachfrage nach Kosmetikprodukten aus. Der Onlinehandel mit Lebensmitteln ist auf geringer Basis in den ersten 5 Monaten des Jahres um 25 % gewachsen. Da ein Großteil der Bestellungen größere Bevorratungskäufe ausmachen, ist das Wachstum für die Anbieter enttäuschend.

Selbst in Großstadregionen mit einem grundsätzlich besseren Angebot scheitert der Onlinehandel an seinen sehr begrenzten Kapazitäten; Wartezeiten von bis zu 2 Wochen sind inakzeptabel und verärgern Kunden.



Marktausblick - Krisenresilienz der Nahversorgung

Eine Momentaufnahme im Ladeneinzelhandel bestätigt einmal mehr: Branchen, die sich der Deckung von Grundbedürfnissen verschrieben haben, zeigen sich auch in Sondersituationen wie der Corona-Pandemie äußerst resilient. Der Lebensmitteleinzelhandel stand in den ersten Monaten des Lockdowns besonders im Fokus der Konsumenten. Auch bei Normalisierung des Einkaufsverhaltens in der zweiten Jahreshälfte dürfte am Ende des Jahres ein Umsatzplus von rund 5 Prozent stehen.

Der Ertrag aus dem Mehrumsatz sollte die höheren Kosten aus Zugangsbeschränkungen, geringerer Personaldichte und höherem Logistikaufwand überkompensieren. Die Handelsunternehmen haben bestätigt, an der geplanten weiteren Modernisierung ihrer Filialnetze sowie dem Ausbau der Logistik- und IT-Infrastruktur festzuhalten.

Führende Marktforscher sind sich einig, dass für die Zukunft vor allem Gesundheitstrends einer alternden Gesellschaft die Umsätze und Margen von Supermärkten und Drogeriemärkten weiter anschieben werden. Noch einmal verstärkend werde sich das wachsende politisch-soziale Bewusstsein der immer besser informierten Verbraucher auf die Qualitätsansprüche auswirken. Die Einführung von ethischen Mindeststandards für Lebensmittel sei nur noch eine Frage der Zeit. Produkte, die Bio, Fairtrade, dem Klima oder Tierwohl verpflichtet sind, tragen schon heute nennenswert zum Umsatzkuchen bei. Allein die Biosortimente haben 2019 nach GfK-Angaben einen Umsatzanteil von rund 12 Milliarden Euro gehabt bei einer Steigerung von zuletzt 16,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die These, dass die Corona-Pandemie die Entwicklung des „kontaktlosen“ Einkaufs in Form von E-Food beschleunigen könnte, scheint sich hingegen im Lebensmitteleinzelhandel nicht zu bestätigen. Zum einen ist das Enttäuschungspotenzial der Kunden über begrenzte Liefergebiete, eingeschränkte Auswahl und lange Wartezeiten sehr hoch, andererseits fehlen auch nach 10 Jahren Entwicklungserfahrung Geschäftsmodelle, die in Deutschland Profitabilität versprechen.

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 Nahversorgungsimmobiliën/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën 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:

- Krumbach, Michael-Faist-Straße 25. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 11.12.2019.
- Köln, Cheruskerstraße 3: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21.12.2019.
- Neunkirchen, Untere Blièsstraße 3: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.12.2019.

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 EUR 36.798.963,73 bei umlaufenden Anteilen von 727.271 Stück. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,2% 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 weist das Risikoprofil „Core“ aus und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einen stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der vorliegende Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

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

Durch den Ausfall eines Vertragspartners, insbesondere Mieter, gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als vernachlässigbar eingeschätzt. Das Leerstands- und damit

zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, 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 Refinanzierungsmöglichkeiten bestand kein signifikantes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als vernachlässigbar eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, der wirtschaftliche Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken 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. Es wurden zum Stichtag keine Darlehen aufgenommen und daher bestand kein Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wurde 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 der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur, Länder, Orte, Branchen, Nutzungsarten und Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus dem Leerstand der Objekte werden als gering eingestuft. Die Klumpenrisiken aus dem Mietausfall, der Bewertung, der Endfälligkeit der Darlehen und der Zinsbindung werden als vernachlässigbar eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte bis zum Abschlussstichtag keine Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und die Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können negative Auswirkungen auf die Erträge und Vermögensgegenstände des Fonds nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus könnte 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. 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 aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank 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 Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme 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 Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

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

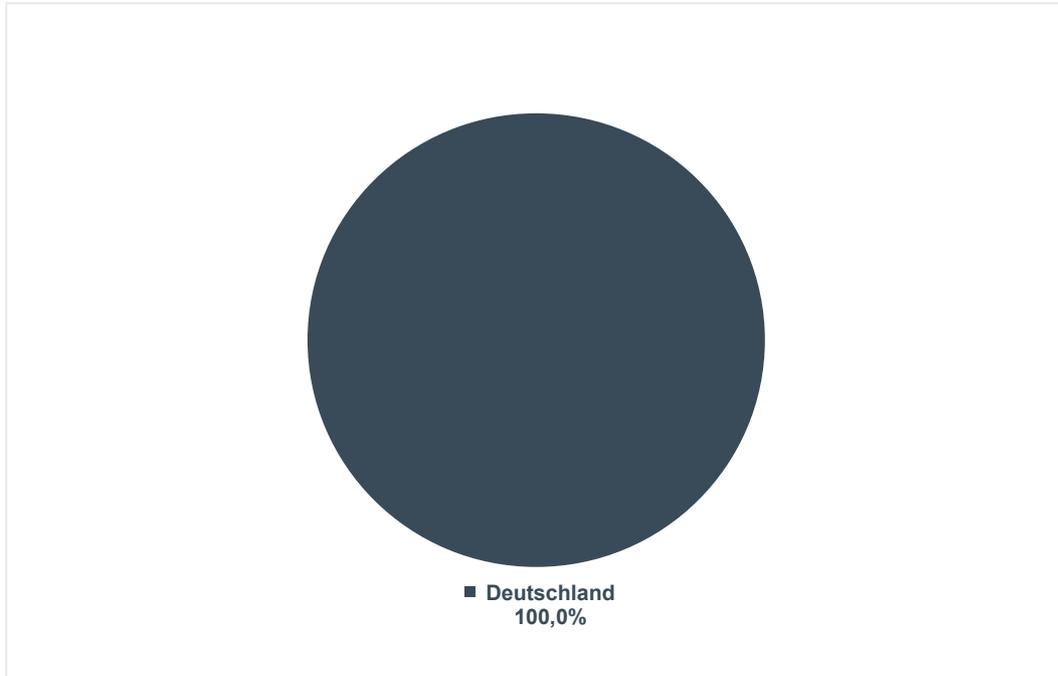
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

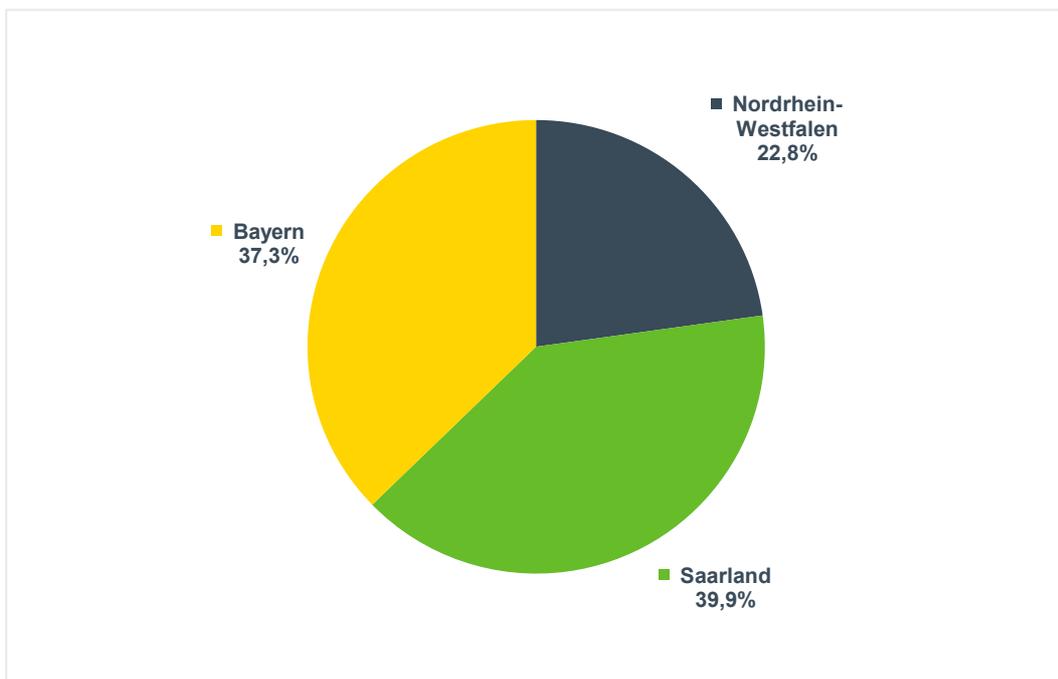
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 3 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

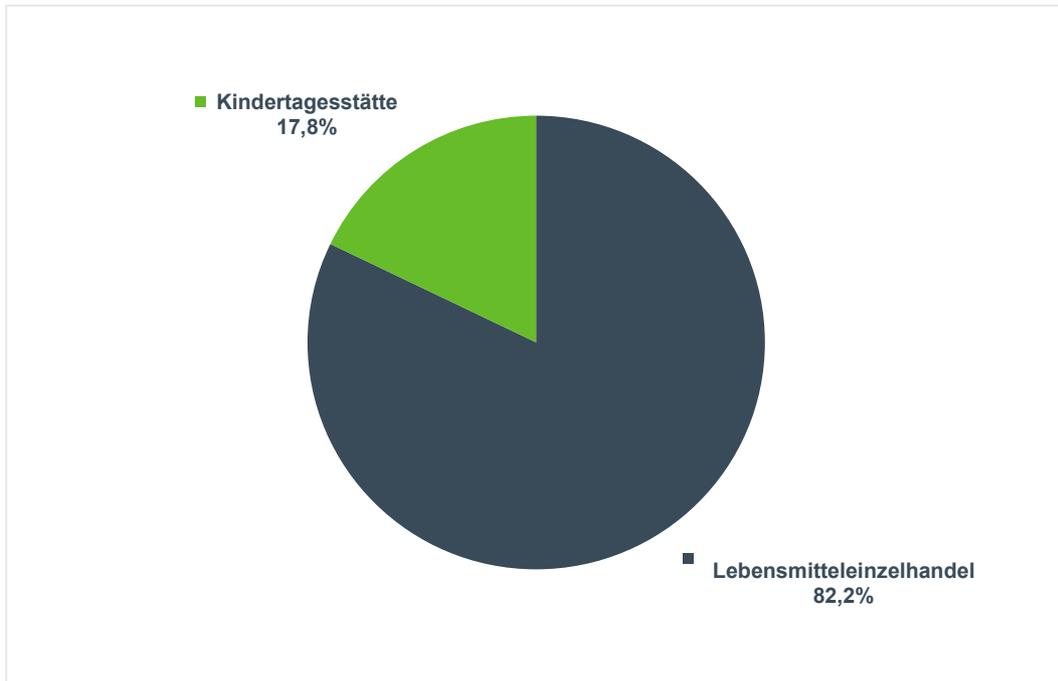
Länderallokation



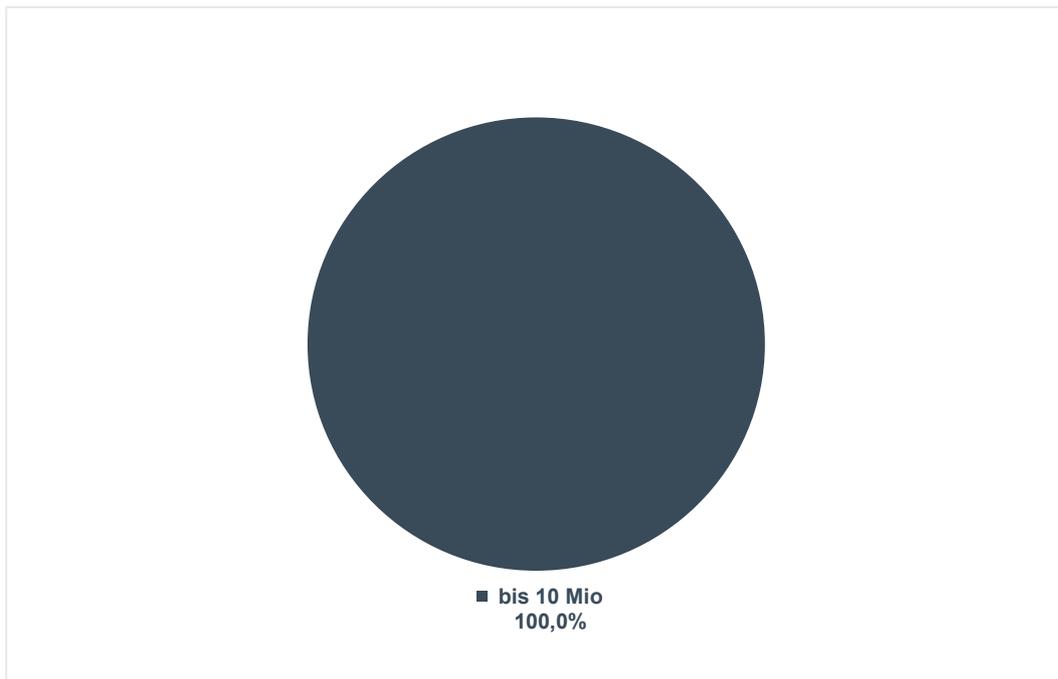
Regionalallokation



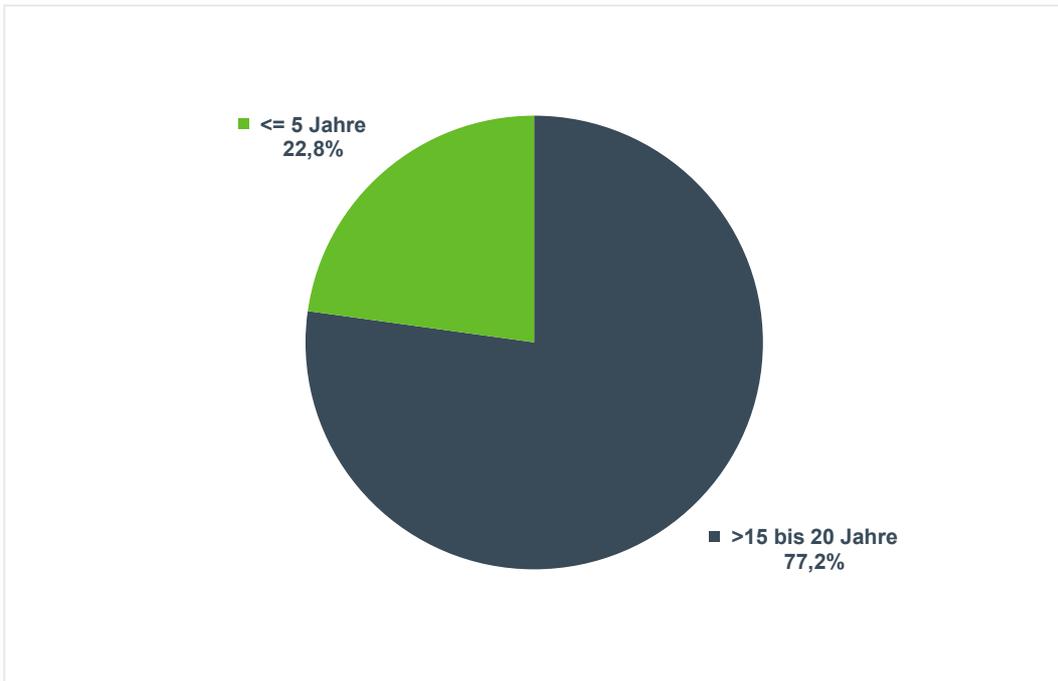
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



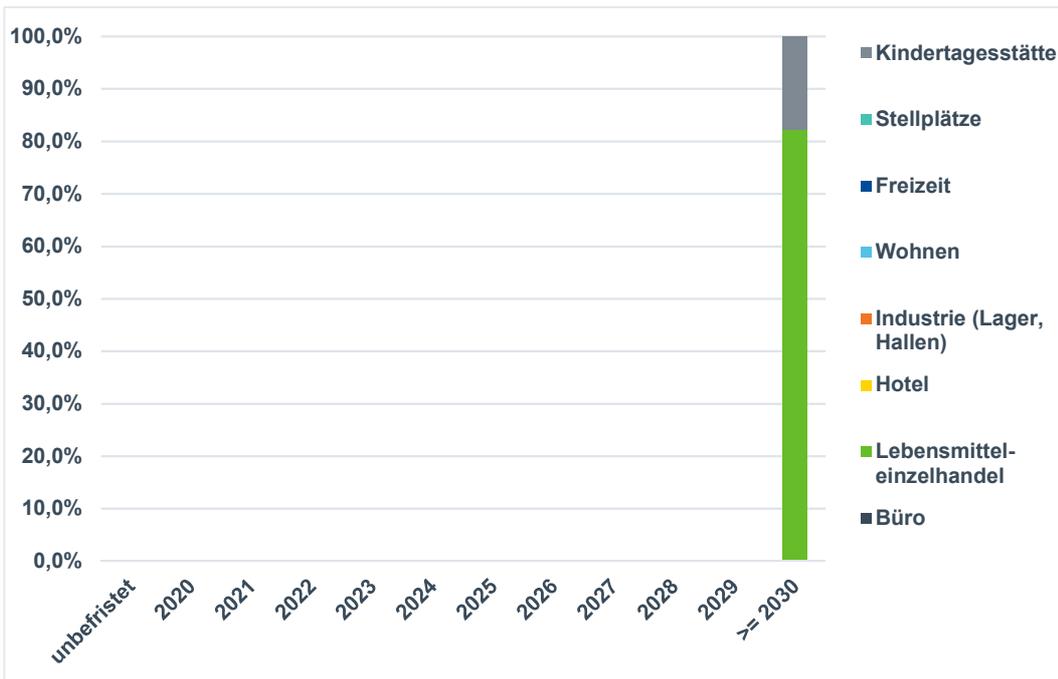
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Kreditverbindlichkeiten.

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

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

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.

Entwicklungskennzahlen

Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 31.03.2020 Mio. EUR
Immobilien	20,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0
Liquiditätsanlagen	14,2
Sonstige Vermögensgegenstände	2,4
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-0,6
Fondsvermögen	36,8
Anteilumlauf (Stück)	727.271
Anteilwert (EUR)	50,59
Endausschüttung je Anteil (EUR)	-
Tag der Ausschüttung	-

Renditen des Fonds

	Gj-Ende 31.03.2020
I. Immobilien	
Bruttoertrag ¹⁾	5,18%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,25%
Nettoertrag ¹⁾	3,93%
Wertänderungen ¹⁾	6,22%
In- und ausländische Ertragssteuern ¹⁾	0,00%
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	10,14%
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2), 3)}	9,50%
Währungsänderung ^{2), 4)}	0,00%
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾	9,50%
II. Liquidität⁵⁾	-0,30%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁶⁾	4,89%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,18%

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

3) Beinhaltet neben Zinsaufwendungen auch sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung (z.B. Gutachterkosten).

4) Währungskursänderungen und Kosten der Kursicherung.

5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

Hinweis: Die im Rumpfgeschäftsjahr über fünfeinhalb Monate erwirtschafteten Erträge bzw. angefallenen Kosten werden zu dem aus 13 Monatsendwerten ermittelten durchschnittlichen Immobilienvermögen in Bezug gesetzt. Das durch diese Berechnungsmethodik überproportional reduzierte durchschnittliche Immobilienvermögen führt in Verbindung mit den im Rahmen von Ankäufen bedingten Einmalkosten, wie z.B. Gutachterkosten, Grundbuchkosten, Bearbeitungsgebühren für Darlehen etc. zu verfälschten Renditekennzahlen, die nicht mit den Kennzahlen aus einem vollen Geschäftsjahr vergleichbar sind.

Zahlen – Daten – Fakten

Vermögensübersicht zum 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		20.880.000,00		
(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			20.880.000,00	56,74
(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		14.174.204,87		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			14.174.204,87	38,52
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		209.261,39		
(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 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		1.801.701,18		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00 1.801.701,18			
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00 0,00			
(davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere		343.511,61		
(davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme			2.354.474,18	6,40
Summe Vermögensgegenstände			37.408.679,05	101,66
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-100.550,00		
(davon in Fremdwährung	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-310.482,24		
(davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen		-64.488,02		
(davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme			-475.520,26	-1,29
II. Rückstellungen			-134.195,06	-0,36
(davon in Fremdwährung	0,00			
Summe Schulden			-609.715,32	-1,66
C. Fondsvermögen			36.798.963,73	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			727.271	
Anteilwert (EUR)			50,59	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR ⁵⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	51149 Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	A	-	21.12.19	2018	2.416	1.113 / 0	L / SZ	18,2	0,0	0,0	4.760	k.A.	210	58	444	336 / 108	15	429	116
DE	66539 Neunkirchen, Untere Bliedstraße 3	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	11,2	0,0	0,0	8.340	k.A.	500	38	777	580 / 197	26	751	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 / RO / R	14,6	0,0	0,0	7.780	k.A.	466	37	643	295 / 348	21	621	116
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																					20.880.000,00	

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; A = Andere

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / K = Klimatisierung / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

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

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 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	86381	Krumbach, Michael-Faist-Straße 25	11.12.2019
DE	51149	Köln, Cheruskerstraße 3	21.12.2019
DE	66539	Neunkirchen, Untere Bliesterstraße 3	31.12.2019

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				14.174.204,87	38,52
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 14,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			209.261,39	0,57
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.891,53		
davon Mietforderungen		85,52		
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			1.801.701,18	4,90
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		1.801.701,18		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			343.511,61	0,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-100.550,00	-0,27
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-310.482,24	-0,84
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-64.488,02	-0,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-134.195,06	-0,36
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			36.798.963,73	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Forderungen gegen den Hausverwalter (EUR 0,2 Mio.) sowie in geringem Umfang verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 1,9 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 0,1 Mio.).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält aktive Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit weiteren Objektkäufen.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (EUR 0,1 Mio.) enthalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Ankaufsvergütung der Objekte Köln, Cherukerstraße, und Neunkirchen, Untere Bliesstraße.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 0,3 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (EUR 0,1 Mio.) handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren und sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die „Rückstellungen“ (EUR 0,1 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,1 Mio.), sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Erwerbsnebenkosten, Kosten der Steuerberatung, Vertriebsfolgeprovision, Nachbewertungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-16.116,70	
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			0,00	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00)		327.115,45	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				310.998,75
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-78.904,19	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-16.648,26		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-62.000,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00)	-255,93		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00)		-40.861,70	
6. Verwaltungsvergütung			-61.069,54	
7. Verwahrstellenvergütung			-5.194,16	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-10.500,00	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-42.355,09	-107.256,48	
Summe der Aufwendungen				-303.786,07
III. Ordentlicher Nettoertrag				7.212,68

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	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				50.934,73
V. Realisiertes Ergebnis des				58.147,41
Rumpfgeschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht		455.000,00		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		0,00		
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				455.000,00
Rumpfgeschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres				513.147,41

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

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 "Erträge aus Immobilien" (EUR 0,3 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den "Bewirtschaftungskosten" ausgewiesenen "Betriebskosten" handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ entfallen auf das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang auf das Objekt in Neunkirchen, Untere Bliessstraße.

Die "Zinsen aus Kreditaufnahmen" enthalten Kosten, die im Zusammenhang mit geplanten Finanzierungen entstanden sind.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (EUR 0,1 Mio.) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten, Kosten für die Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie die Vertriebsfolgeprovision.

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 2020

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	58.147,41	0,07
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	58.147,41	0,07
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	58.147,41	0,07
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	58.147,41	0,07
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer ²⁾	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag ²⁾	0,00	0,00
2. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer ²⁾	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag ²⁾	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 727.271 Stück.

2) Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		36.398.878,69
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	36.402.529,64	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-3.650,95	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-50.934,73
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-62.127,64
davon bei Immobilien	-62.127,64	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		513.147,41
davon nicht realisierte Gewinne	455.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		36.798.963,73

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

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 beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Rumpfgeschäftsjahr.

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	DE
I. Immobilien		
Bruttoertrag ¹⁾	5,2	5,2
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,3	-1,3
Nettoertrag ¹⁾	3,9	3,9
Wertänderungen ¹⁾	6,2	6,2
Ertragssteuern ¹⁾	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	10,1	10,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ^{2), 3)}	9,5	9,5
Währungsänderung ^{2), 4)}	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾	9,5	9,5
II. Liquidität⁵⁾	-0,3	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁶⁾	4,9	4,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,2	1,2

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen in Bezug gesetzt. Das durch dieser Berechnungsmethodik überproportional reduzierte durchschnittliche Immobilienvermögen führt in Verbindung mit den im Rahmen von Ankäufen bedingten Einmalkosten, wie z.B. Gutachterkosten, Grundbuchkosten, Bearbeitungsgebühren für Darlehen etc. zu verfälschten Renditekennzahlen, die nicht mit den Kennzahlen aus einem vollen Geschäftsjahr vergleichbar sind.

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 Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Rumpfgeschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

Hinweis: Die im Rumpfgeschäftsjahr über fünfeinhalb Monate erwirtschafteten Erträge bzw. angefallenen Kosten werden zu dem aus 13 Monatsendwerten ermittelten durchschnittlichen Immobilienvermögen in Bezug gesetzt. Das durch dieser Berechnungsmethodik überproportional reduzierte durchschnittliche Immobilienvermögen führt in Verbindung mit den im Rahmen von Ankäufen bedingten Einmalkosten, wie z.B. Gutachterkosten, Grundbuchkosten, Bearbeitungsgebühren für Darlehen etc. zu verfälschten Renditekennzahlen, die nicht mit den Kennzahlen aus einem vollen Geschäftsjahr vergleichbar sind.

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR) ¹⁾	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	6.319,6	6.319,6
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	6.319,6	6.319,6
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	5.330,2	5.330,2
Kreditvolumen	0,0	0,0
Fondsvolumen (netto)	11.947,9	11.947,9

1) Die Fondsaufgabe erfolgte am 11.10.2019, die Durchschnittszahlen für das Rumpfgeschäftsjahr bis zum 31.03.2020 wurden gemäß BVI-Bearbeitungshinweisen anhand von 13 Monatsendwerten beginnend mit dem 31.03.2019 berechnet. Dies führt im Ergebnis zu deutlich geringeren Durchschnittskennzahlen als im Vergleich zu einer Berechnung über das tatsächliche Rumpfgeschäftsjahr.

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	20.880,0	20.880,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.176,1	1.176,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	455,0	455,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-62,1	-62,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	455,0	455,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-62,1	-62,1

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Lebensmitteleinzelhandel	82,2	82,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kindertagesstätte	17,8	17,8

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Lebensmitteleinzelhandel	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0
Leerstand Kindertagesstätte	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	0,0	0,0
2020	0,0	0,0
2021	0,0	0,0
2022	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026	0,0	0,0
2027	0,0	0,0
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030 +	100,0	100,0

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlegebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure per Stichtag 31.03.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	50,59 EUR
Umlaufende Anteile	727.271

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 externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. 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	1,32
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert ¹	3,42
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert ¹	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	50.253,99
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	5,50
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Erträge in EUR	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen in EUR	107.256,48
Transaktionskosten in EUR	1.863.828,82

¹ Die Fondsaufgabe erfolgte am 11.10.2019, die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr Rumpfgeschäftsjahr bis zum 31.03.2020 wurden gemäß BVI-Bearbeitungshinweisen anhand von 13 Monatsendwerten beginnend mit dem 31.03.2019 berechnet. Dies führt im Ergebnis zu deutlich geringeren Durchschnittskennzahlen als im Vergleich zu einer Berechnung über das tatsächliche Rumpfgeschäftsjahr und damit zu erhöhten Prozentwerten, die nicht mit denen aus einem vollen Geschäftsjahr vergleichbar sind.

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 Vermittlungsprovision in Höhe von 50.253,99 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden ein Ausgabeaufschlag im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von 5,5% berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilen geleistet.

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

Die wesentlichen sonstigen Aufwendungen resultieren aus Vertriebsfolgeprovision (TEUR 50), Gutachterkosten (TEUR 42) sowie Kosten der Steuerberatung (TEUR 11).

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung*

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	13.980.426,37 EUR
davon feste Vergütung	12.543.843,87 EUR
davon variable Vergütung	1.436.582,50 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	205
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	990.585,68 EUR
davon Führungskräfte	990.585,68 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

* Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

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 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 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	63,14%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	63,14%

* gemäß EU VO 231 2013, Abschnitt 2, Art. 6, 7, 8

Hamburg, den 25. August 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:



Andreas Ertle

17393B191BDE481...

DocuSigned by:



Michael Schneider

6ED812AB8A75462...

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 Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020 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.

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.

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 25. August 2020

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 Investmenterträge 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).

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzzangaben 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 ausgestelltter 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 ausgestelltter 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 Immobilienerträge 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.de
 Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann

Dr. Detlef Mertens, 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

Tobias Gilich
 Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH),
 CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ingenieurkammer Niedersachsen

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

Stefan Piosczyk
 Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing.
 (Univ.), Architekt FRICS

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

Bulwiengesa appraisal GmbH
Marcus Badmann
 Dipl.-Ing., CIS HypZert (F), FRICS

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