

INTREAL

**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2020/2021

HALBJAHRESBERICHT ZUM
30. SEPTEMBER 2020



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2020	3
Veränderungen im Berichtszeitraum	3
Bericht des Fondsmanagements	4
Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker	4
Mittelaufkommen und Objektankäufe	4
Ausblick	4
Marktausblick Nahversorgung	6
Konjunkturelles Umfeld	6
Anlageumfeld	6
Immobilienmarkt Deutschland	6
Konsum	6
Einzelhandel allgemein	7
Nahversorgung	8
Nahversorgung in der Coronakrise	8
Krisenresilienz der Nahversorgung	9
Tätigkeitsbericht	10
Anlageziele und Anlagepolitik	10
Anlagegeschäfte	10
Wertentwicklung	10
Hauptanlagerisiken	10
Portfoliostruktur	12
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	12
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	13
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	13
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	14
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	14
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	15
Währungspositionen	15
Risikoprofil	15
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	15
Vermögensübersicht zum 30. September 2020	16
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2020	19
I. Käufe	19
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	19
II. Verkäufe	19
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	19
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	19
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	21
Vermietungsinformationen	22

Mieten nach Nutzungsarten	22
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten.....	22
Restlaufzeit der Mietverträge.....	22
Anhang	23
Angaben nach Derivateverordnung	23
Anteilwert und Anteilumlauf	23
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	23
Angaben zum Risikomanagementsystem	23
Gremien	25
Kapitalverwaltungsgesellschaft	25
Geschäftsführung.....	25
Aufsichtsrat.....	25
Externe Bewerter für Immobilien	25

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2020

Fondsvermögen (netto)	51.989.619,92 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	40.375.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	40.375.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	27,0 %

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	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	14.803.249,87 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	0,00 EUR
Rücknahmepreis	51,02 EUR
Ausgabepreis	53,83 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 30. September 2020 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das erste Halbjahr der aktuellen Berichtsperiode 2020/2021 (1. April 2020 – 30. September 2020). Mit dem vorliegenden Bericht informiert Sie das Fondsmanagement über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraums.

Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Mit dem 1. April 2020 fiel der Beginn des Fondsgeschäftsjahres unmittelbar in die erste Hochphase der Corona-Pandemie. Rund zwei Wochen nach der historischen TV-Ansprache durch Bundeskanzlerin Angela Merkel galten in ganz Deutschland umfassende Reise- & Kontaktbeschränkungen. Alle nicht zur Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens notwendigen Einrichtungen wurden geschlossen.

Zu diesem Zeitpunkt befanden sich drei Immobilien im Besitz des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland: Zwei Edeka Vollsortimenter sowie die Kindertagesstätte „Heidewitzka“ in Köln. Aufgrund seiner Versorgungsfunktion blieb der Lebensmitteleinzelhandel von der Schließungsanordnung der Bundesregierung verschont. Begünstigt durch höhere Nachfrage nach Vorrats- und Frischeprodukten infolge der Ausbreitung von Homeoffice- und Homeschooling profitierten viele Lebensmittel- wie auch Drogeriemärkte sogar von einem teilweise zweistelligen Umsatzplus für das erste Halbjahr 2020. Als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge blieben neben Pflegeheimen sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung, wie Apotheken und Ärztehäuser, auch die Kindertagesstätten weiterhin geöffnet. In Kleingruppen übernahmen sie die Betreuung von Kindern deren Eltern in systemrelevanten Berufen tätig sind.

Aus Sicht des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beschränkten sich die Folgen der politisch angeordneten Ausgangs- und Reisebeschränkungen damit auf einen temporär verminderten Zufluss neuer Anlegergelder sowie gewissen Erschwernissen und in der Folge Verzögerungen bei der Prüfung weiterer Ankäufe. Das Immobilienportfolio zeigte sich unterdessen krisenresilient: Der Geschäftsbetrieb unserer Mieter lief über das gesamte Geschäftshalbjahr unvermindert weiter, alle Mieten wurden vollständig und fristgerecht vereinnahmt und die Verkehrswerte der investierten Immobilien wurden durch die bestellten Gutachter in ihrem Wert bestätigt bzw. teilweise sogar leicht erhöht. Der Anteilscheinpreis lag zum Ende des Halbjahres bei EUR 51,02. Dies entspricht einem Wertzuwachs von EUR 0,43 oder 0,85%. Seit der Auflage vor weniger als einem Jahr erzielte der Fonds damit zum Stichtag eine Rendite von 2,04%.

Mittelaufkommen und Objektankäufe

Im ersten Geschäftshalbjahr, von April bis Ende September 2020, flossen dem Fonds Nettomittel in Höhe von EUR 14,8 Mio. zu. Nachdem bisher absatzstärksten Monat im Februar 2020 führten die im März erlassenen Kontakt- und Ausgangsbeschränkungen zu einer temporären Reduzierung des Anteilabsatzes in den nachfolgenden Wochen. Beginnend mit dem Monat Mai erholten sich die Mittelzuflüsse jedoch zügig, sodass dem Fonds im zweiten Quartal 2020, von April bis Ende Juni, insgesamt EUR 5,9 Mio. zuflossen. Demgegenüber standen keinerlei Anteilscheinrückgaben.

Zu Beginn des dritten Quartals, am 2. Juli 2020, ging mit dem Stadtteilzentrum Mannheim-Käfertal die vierte Immobilie in das Portfolio über. Neben dem Hauptmieter und Vollsortimenter Rewe, der einen 15-Jahresvertrag unterschrieben hat, zeichnet sich die dreistöckige Liegenschaft durch 28 moderne Neubauwohnungen aus. Mit dem Ankauf dokumentierte das Management die Fondsstrategie und allokierte gleichzeitig die ersten Mittel in die Nutzungsart Wohnen. Nach der Kaufpreiszahlung ist der Fonds mit einer Liquiditätsquote von 13,6% nahezu voll investiert.

Weiterhin verlief die Ankaufsprüfung eines Neubauobjekts in Osterhofen in Niederbayern nach Plan, sodass Ende August die Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgen konnte. Von Juli bis zum Ende des Geschäftshalbjahres zum 30. September 2020 flossen dem Fonds weitere EUR 8,9 Mio. an Neugeldern zu.

Ausblick

Ende Oktober erfolgte die Übergabe des fertiggestellten Vollsortimenters in Osterhofen an den Mieter Edeka. Die Ladeneröffnung sowie der Übergang in das Fondsportfolio sind zeitnah geplant. Zudem wurde mit der Prüfung eines Nahversorgungszentrums in Nordhessen begonnen.

Das Fondsportfolio zeigt sich weiterhin stabil, sodass wir aufgrund der hohen Bonität unserer Ankermieter sowie der im Frühjahr 2020 erlebten gesellschafts- sowie systemrelevanten Funktion der Nahversorgung keine nennenswerten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Bestandsportfolio erwarten.

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

Mit den besten Grüßen



Marktausblick Nahversorgung

Mit zunehmender Dauer der Maßnahmen zur Eindämmung von COVID-19 geraten immer mehr Branchen unter Druck. Der Frühjahrslockdown führte insbesondere für Ladengeschäfte des Einzelhandels zum Ausfall von mehreren Monatsumsätzen. Wenngleich der (Teil-)Lockdown im Herbst keine Ladenschließungen erzwingt, haben die Umstände doch zu einer räumlichen Verschiebung der Einzelhandelsumsätze geführt. Während sich der Einzelhandel in Innenstädten und Shoppingcentern bisher nicht erholen konnte, profitieren infolge gesteigener Homeoffice-Tätigkeiten neben dem Onlinehandel dezentrale Nahversorgungslagen vom weiter wachsenden Zuspruch.

MARKTLAGE

Konjunkturelles Umfeld

Die Oktoberanalyse der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose zur wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands prognostiziert für das laufende Jahr einen Rückgang der Wirtschaftsleistung von real 5,4 Prozent. Wenngleich das Bundeswirtschaftsministerium den Aufholprozess der deutschen Wirtschaft wegen kräftiger Zuwächse im 3. Quartal als intakt beurteilt, schwächt sich die Dynamik zum Jahresende erneut ab. Zudem nimmt die Unsicherheit zu, da einerseits die Auswirkungen des zweiten (Teil-)Lockdowns noch nicht absehbar sind und andererseits die Aufwärtsbewegung teilweise durch umfangreiche Maßnahmen des Konjunkturpakets gestützt wird.

Anlageumfeld

Das Marktgeschehen bleibt für Investoren weiterhin kaum vorhersehbar. Die weltweite Ausbreitung der Pandemie erschwert zudem das Ausweichen auf alternative Investmentregionen. In diesem Umfeld hat die Krise zu einem Wechsel in der Anlagestrategie von Investoren geführt. Die Risikobereitschaft sinkt deutlich. Für weniger Risiko werden die Renditeerwartungen entsprechend reduziert. Vor diesem Hintergrund rücken klimaverträgliche Anlagen sowie Investitionen in Grundbedürfnisse stärker in den Anlagefokus. Außerdem neigen Anleger weltweit dazu, Investments im Heimatland („Home Bias“) zu bevorzugen.

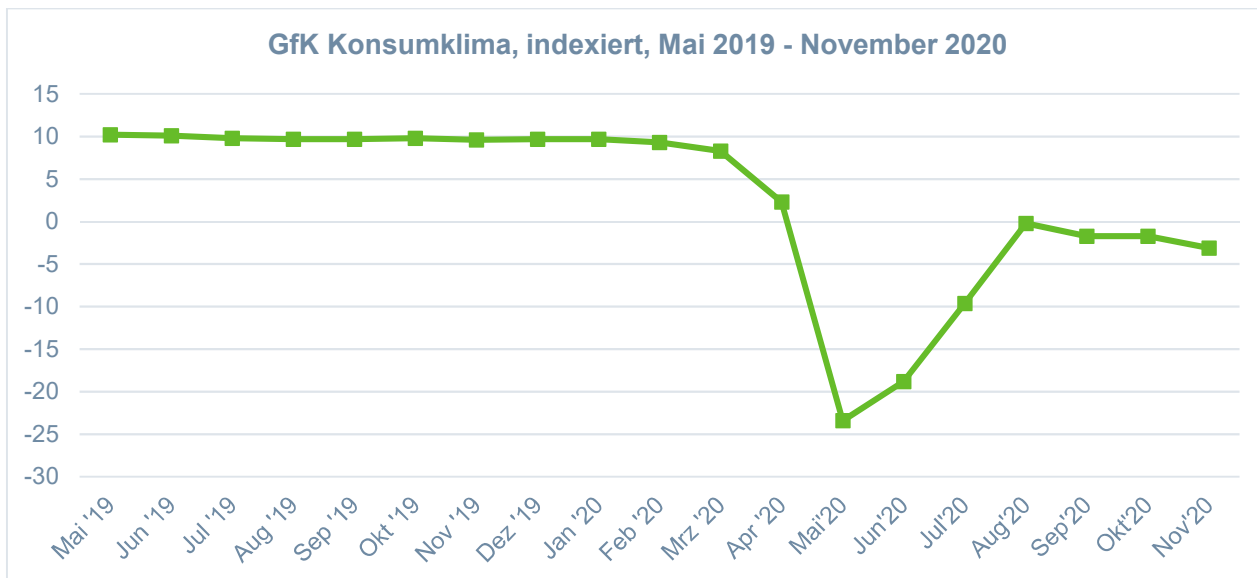
Immobilienmarkt Deutschland

Es zeichnet sich wie erwartet ab, dass Immobilien erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf die wirtschaftlichen Veränderungen ihrer Mieter reagieren. Kauf- und Mietverträge, die noch bis März 2020 abgeschlossen werden konnten, lange Mietvertragslaufzeiten sowie die zur Jahresmitte eingeführten Stundungs- und verlängerten Insolvenzfristen sorgen auch in den von Problemmietern betroffenen Immobilien für eine gewisse Stabilität. Sobald Verträge und Hilfsmaßnahmen nicht mehr tragen, muss mit zum Teil deutlichen Korrekturen gerechnet werden. Dies gilt insbesondere für Assetklassen, bei denen sich die nachlassende Mieternachfrage nicht oder nur langsam wieder erholt. Entsprechend hat sich das Transaktionsneugeschäft in den betroffenen Assetklassen Hotel, innerstädtische Geschäftshäuser und Shoppingcenter am deutlichsten abgeschwächt. Aber auch in den Büromärkten beginnt sich, die mögliche dauerhafte Umwandlung von Office- zu Homeoffice-Arbeitsplätzen auf die Stimmung auszuwirken. Teilmärkte, die mit stabiler oder wachsender Mieternachfrage rechnen können, insbesondere Gesundheits-, Logistik- und Nahversorgungsimmobilien, verzeichnen dagegen weiter steigendes Investoreninteresse.

Konsum

Durch verschiedene wirtschaftspolitische Maßnahmen konnte der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf in einem moderaten Rahmen gehalten werden. Nochmals erweiterte bzw. verlängerte Regelungen zu Kurzarbeitergeld sowie der Stützung von Solo-Selbstständigen führen zu einer Stabilisierung der Privathaushalte. Hiervon profitieren sowohl die Wohnungsmärkte wie auch der private Konsum. Wenngleich die Wirkung der befristeten Absenkung der Mehrwertsteuersätze nicht überschätzt werden sollte, gab sie dem Einzelhandel doch die Möglichkeit, Aufmerksamkeit auf Aktionen und Angebote zu leiten. In der Folge erholte sich das Konsumklima ausgehend vom Tiefpunkt im März 2020 bis August 2020 sichtbar. Die zuletzt erneut stark gestiegenen Corona-Fallzahlen haben die Stimmungsaufhellung vorerst allerdings wieder gestoppt.

Die impulsive Nachfrage nach Vorratsgütern wie Mehl, Nudeln und Toilettenpapier im Oktober 2020 kann – wie schon im Februar und März – als Indikator für die Verunsicherung in der Bevölkerung herangezogen werden. Die Auswirkungen auf die Zusammenstellung der Warenkörbe und die Wahl der Einkaufskanäle könnten sich somit ähnlich wie bereits im ersten Halbjahr entwickeln.



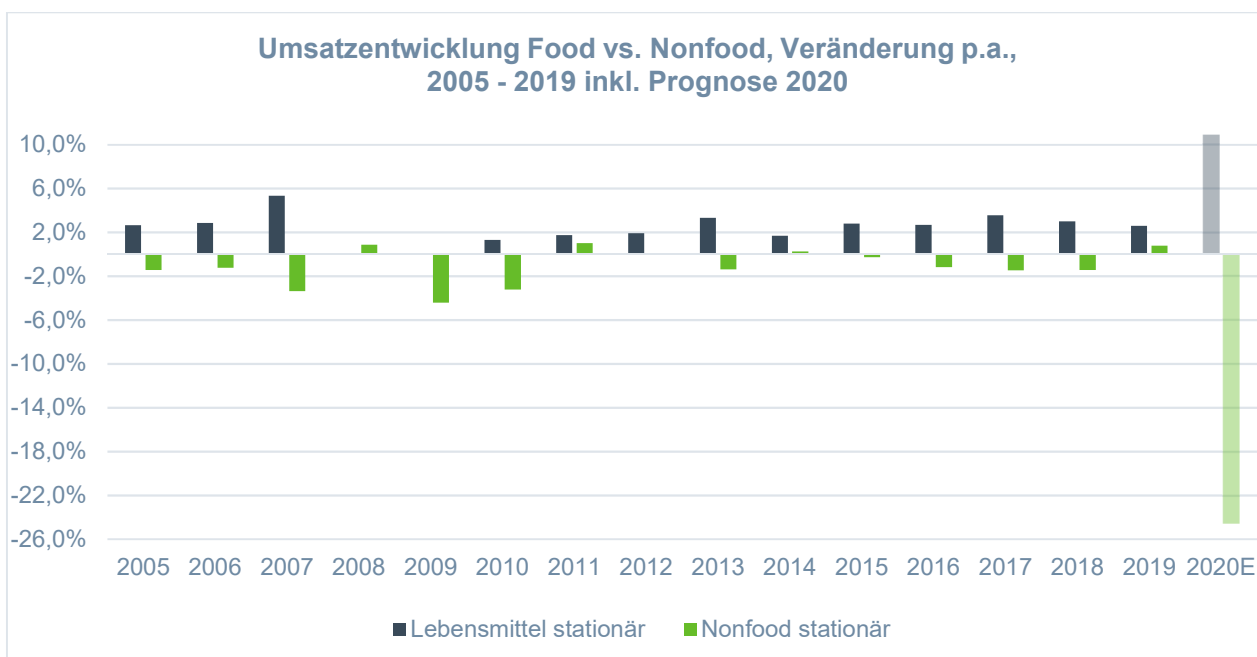
Quelle: GfK

Einzelhandel allgemein

Während im Frühjahr 2020 viele Marktteilnehmer noch hofften, dass die Verschiebung der Einkaufsgewohnheiten durch die Pandemie nur eine vorübergehende Erscheinung sei, setzt sich inzwischen die Meinung durch, dass der Impact der Pandemie als Trendbeschleuniger agiert. Konsumforscher vertreten schon seit Jahren die Erkenntnis, dass sich schleichende strukturelle Veränderungen der Verbrauchernachfrage disruptiv auf die Art und Struktur des bestehenden Einzelhandels auswirken.

Hiervon sind insbesondere Branchen und Lagen des stationären Einzelhandels betroffen, die den dank Smartphone und sozialer Medien stets informierten und anspruchsvollen Konsumenten nicht mehr gewachsen sind. Mit den Anforderungen an Schnelligkeit, Erlebnis und Komfort tut sich besonders der stationäre Nonfood-Einzelhandel schwer, welcher in der Konsequenz seit Jahren Markt- und Umsatzanteile an den Nahversorgungs- und Onlinehandel verliert. So hat der Nonfood-Ladeneinzelhandel in den letzten 15 Jahren insgesamt über 40 Milliarden Euro verloren, während der Onlinehandel um 65 Milliarden Euro und die Lebensmittelgeschäfte um 55 Milliarden Euro zugelegt haben.

Das erste Halbjahr 2020 zeigt plakativ, wie sich insbesondere die Schere im stationären Handel zwischen Nonfood und Food in Krisenzeiten ruckartig noch weiter öffnet: Während der überwiegend dezentral filialisierte Lebensmitteleinzelhandel um fast 15 Prozent zulegen konnte, musste der meist zentral anzutreffende Bekleidungseinzelhandel ein Minus von 35 Prozent hinnehmen. Im zweiten Halbjahr setzt sich dieser Trend etwas abgeschwächt weiter fort.



Quelle: GfK, destatis, Prognose Habona

Nahversorgung

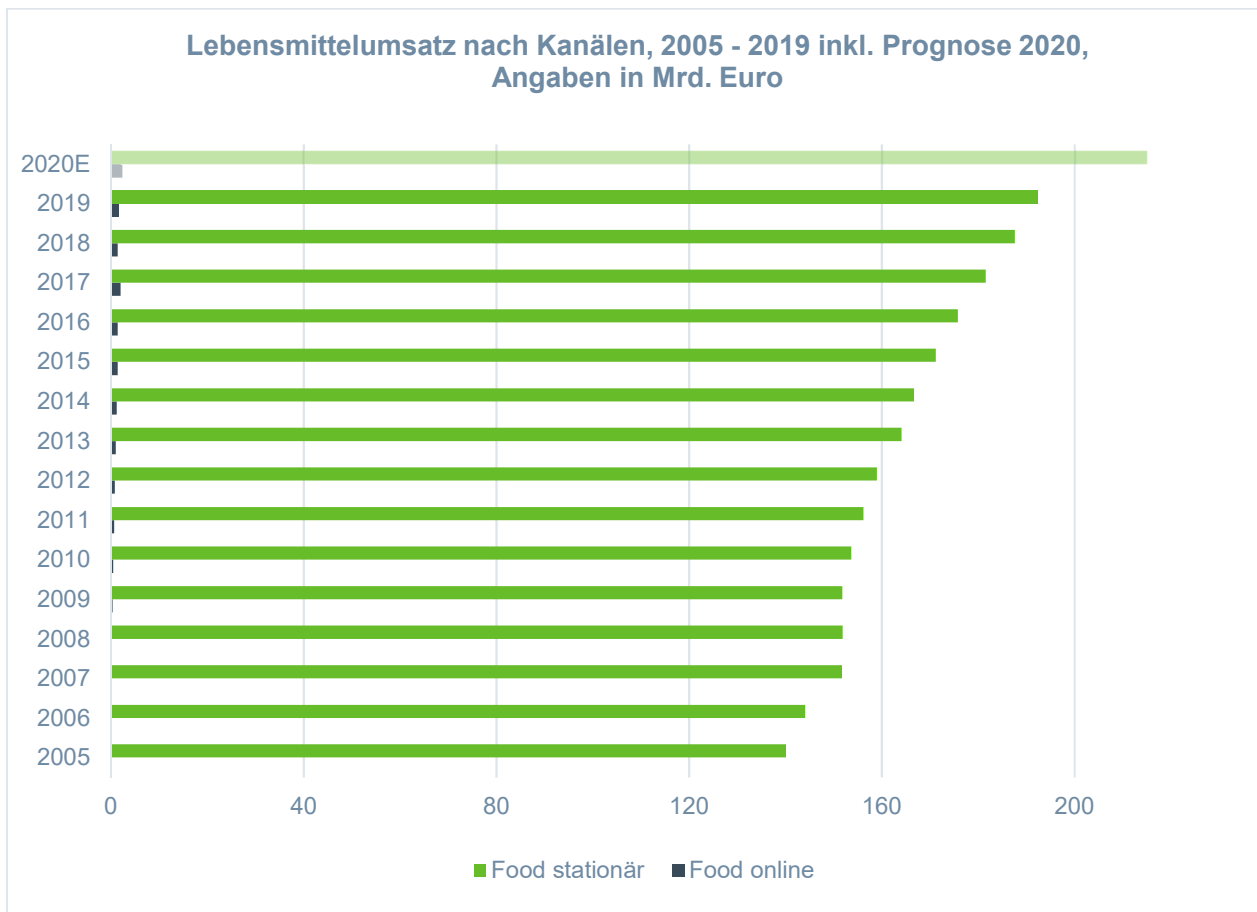
Nach Zahlen von GfK und destatis verzeichnet der Umsatz mit Gütern des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren, seit 2009 ein durchschnittliches Wachstum von rund 3 Prozent jährlich, Umsätze im Außerhaus-Verzehr sowie in der Gastronomie noch darüber hinaus. Auch 2019 ist der Umsatz 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 Discontnern Lidl, Penny und Netto, die mit Schnelligkeit und Wohnortnähe punkten. Aldi befindet sich aktuell in einer Restrukturierungsphase, um perspektivisch dem erfolgreichen Weg von Lidl zu folgen. Am Stammsitz Mülheim hat Aldi Nord im Oktober 2020 eine Pilotfiliale eröffnet, die sich an den emotionalen Konzepten von Rewe und Edeka orientiert. 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

Marktforscher von GfK und destatis bestätigen die erhöhte Nachfrage nach Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Pandemie. Zum einen ist hierfür der Mehrbedarf durch stärkere Bevorratung haltbarer Verbrauchsartikel verantwortlich, zum anderen finden nahezu alle Mahlzeiten in der Wohnung statt. Insbesondere die Zunahme der Mittagzubereitung führt zu einem Mehrbedarf an frischen und verderblichen Lebensmitteln, die häufig nachgekauft werden müssen. Die Mehrbelastung im Lebensmitteleinzelhandel durch behördliche Auflagen, Personalmangel und höheren organisatorischen Aufwand kann somit durch Mehrumsatz vor allem bei qualitativ hochwertigen Produkten mit höheren Margen überkompensiert werden.

Nachdem sich die erhöhte Nachfrage im Zuge der vorübergehenden Entspannung zwischen Juli und September etwas normalisiert hatte, sprang der Reflex mit Beginn des zweiten (Teil-)Lockdowns wieder an. Der Onlinehandel mit Lebensmitteln stellt auch in Zeiten von Kontaktbeschränkungen weiterhin keine Alternative für den Einkauf im Ladengeschäft dar.



Quelle: GfK, destatis, Prognose Habona

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. Durch den zweiten (Teil-)Lockdown ist von einer Normalisierung des Einkaufsverhaltens bis auf Weiteres nicht auszugehen. Das überdurchschnittliche Wachstum sollte für die Dauer dieser Krise somit anhalten. Bis zum Jahresende dürften Lebensmittelmärkte als Anker des Nahversorgungssektors ein durchschnittliches Umsatzplus deutlich über 10 Prozent erzielt haben.

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. Zudem haben sich die großen Nahversorgungsunternehmen weitreichend zu den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung bekannt. Neben den sozialen Nachhaltigkeitszielen stehen Energieeffizienzmaßnahmen im Fokus. Lidl und Rewe haben im November neue Gebäudestandards veröffentlicht, die als Green-Building-Elemente in die Standardbaubeschreibungen überführt werden sollen. Neben den technischen Zielsetzungen soll diese 2. Generation von Green-Building-Standards vor allem der weiteren Verbesserung des Einkaufserlebnisses dienen.

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum hat folgender Ankauf stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilie:

- Mannheim, Mannheimer Straße 36-38: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 02.07.2020.

Weitere Informationen zu den Immobilien können Sie dem Immobilienverzeichnis dieses Halbjahresberichts 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 51.989.619,92 (zum 31.03.2020 EUR 36.798.963,73) bei umlaufenden Anteilen von 1.018.977 Stück (zum 31.03.2020: 727.271 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 51,02 EUR ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende (50,59 EUR) um EUR 0,43 gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,85% 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 dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls 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 vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten bestand ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als gering eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, deren wirtschaftliche Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den 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. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung bestand ein geringes 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 der Objekte, Länder, Orte, Mieterbranchen, Nutzungsarten und Zinsbindung als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Restlaufzeit der Darlehen und der Restlaufzeit der Mietverträge wird als mittel eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte bis zum Abschlussstichtag keine wesentlichen 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 eines erhöhten Aufkommens an 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 beeinträchtigen 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 halben 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.

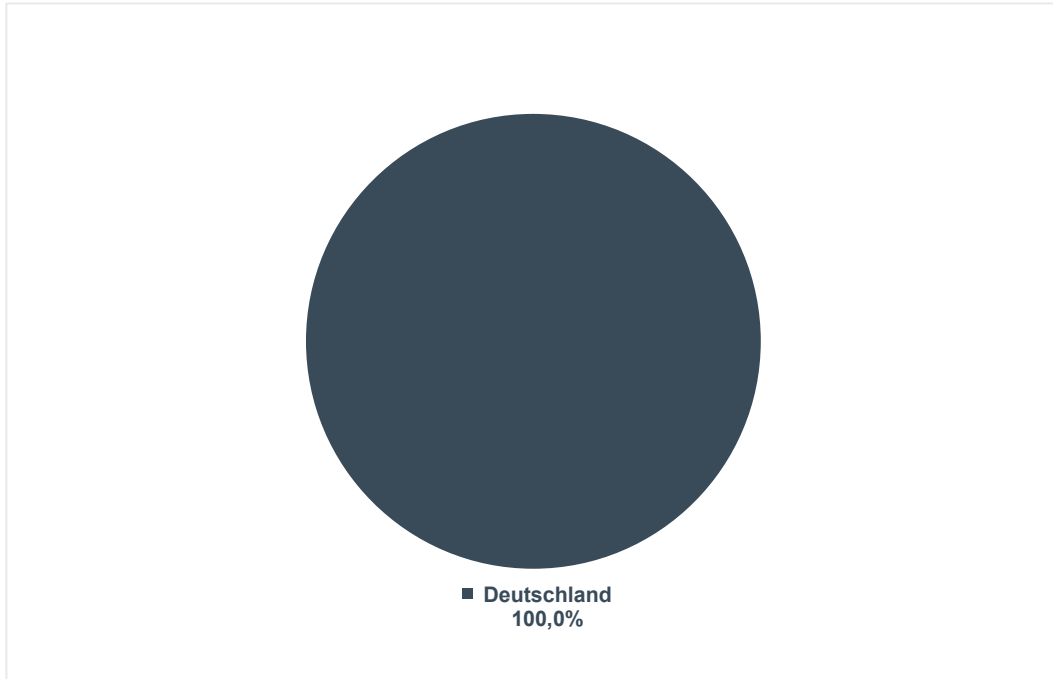
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

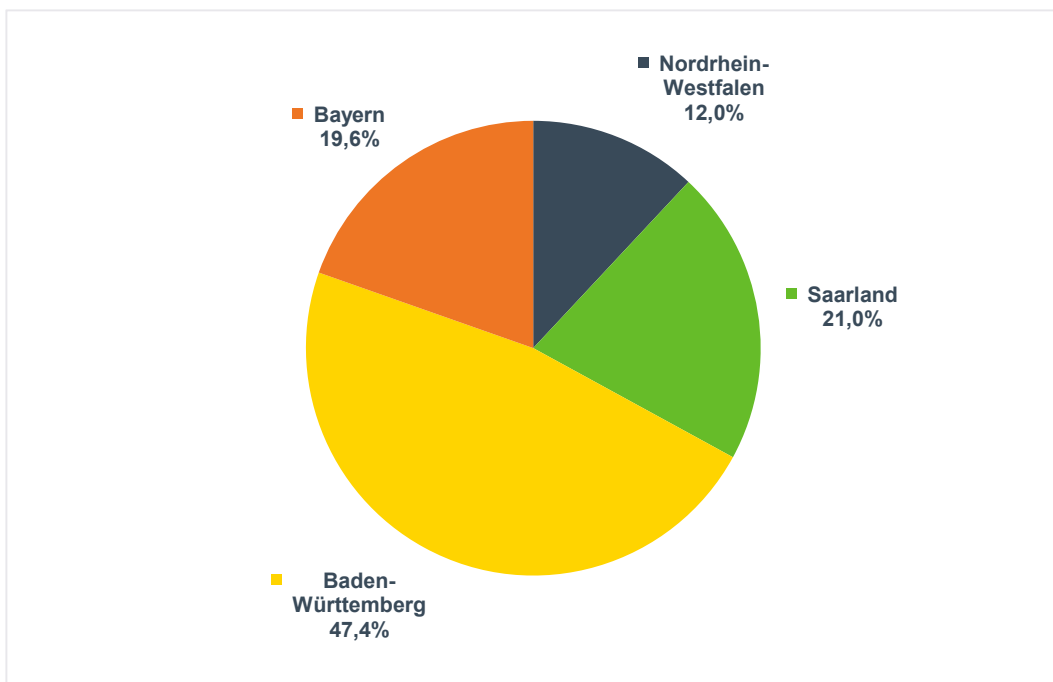
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 4 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

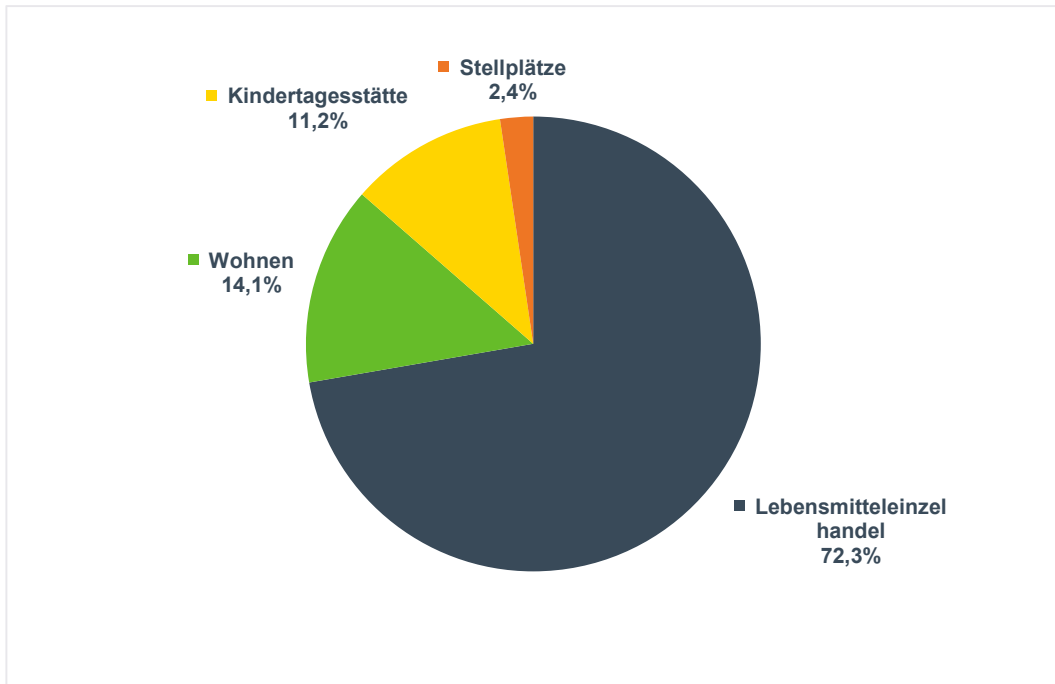
Länderallokation



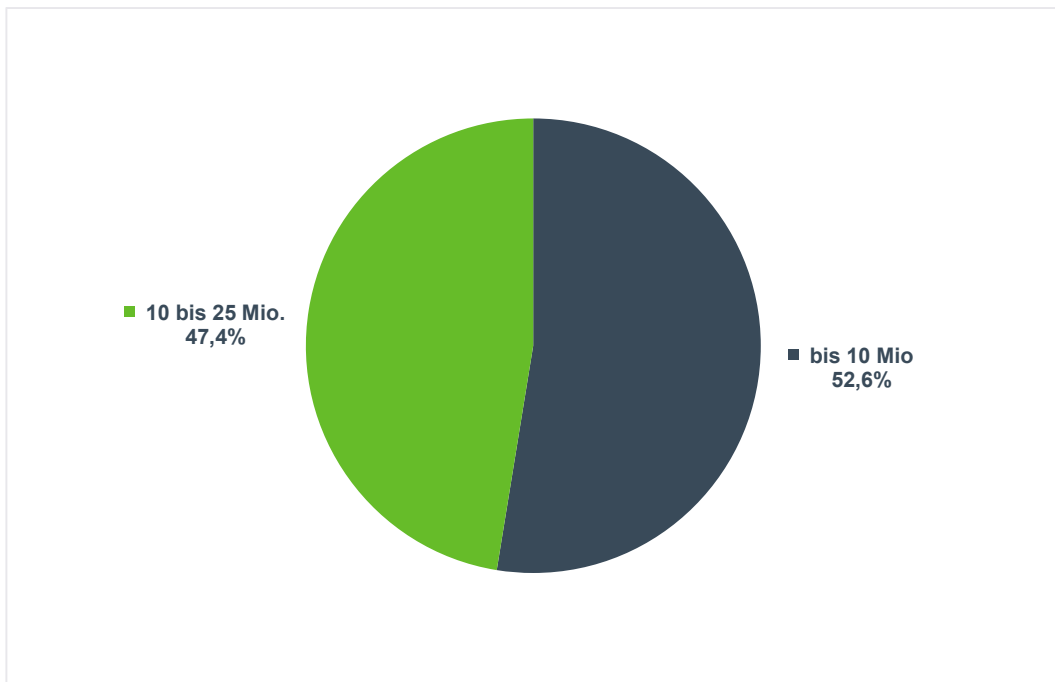
Regionalallokation



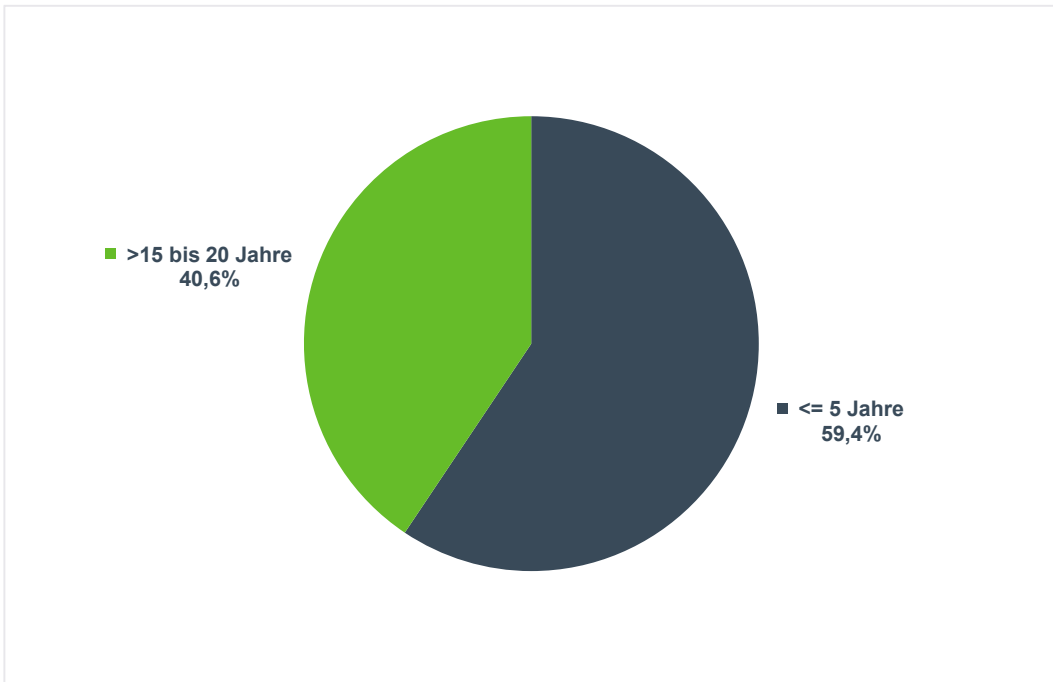
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



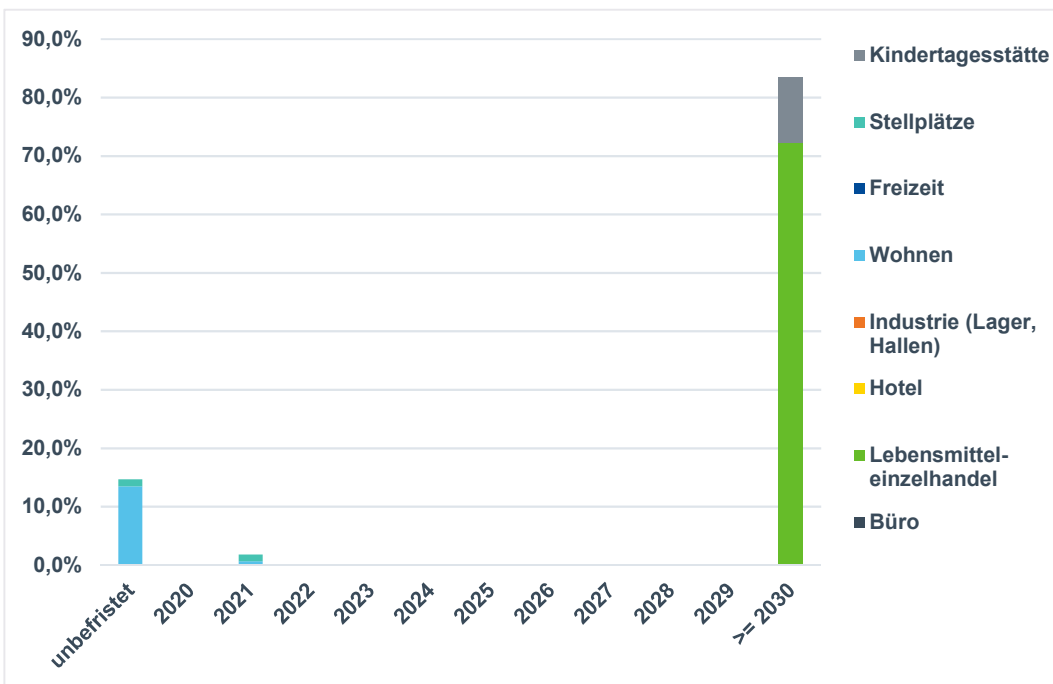
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	10.900.000,00 EUR	27,0
Gesamt	10.900.000,00 EUR	27,0

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.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 10,9 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 10,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

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

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

Währungspositionen

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.

Vermögensübersicht zum 30. September 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)		40.375.000,00		
	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
Zwischensumme			40.375.000,00	77,66
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)		18.914.551,84		
	0,00			
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
Zwischensumme			18.914.551,84	36,38
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		243.954,26		
	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)		0,00		
	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung bei Immobilien (davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00	3.866.849,77		
		3.866.849,77		
		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung	0,00	429.805,60		
Zwischensumme			4.540.609,63	8,73
Summe Vermögensgegenstände			63.830.161,47	122,77
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung	0,00	-10.900.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung	0,00	-363.130,40		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung	0,00	-37.198,71		
Zwischensumme			-11.300.329,11	-21,74
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung	0,00		-540.212,44	-1,04
Summe Schulden			-11.840.541,55	-22,77
C. Fondsvermögen			51.989.619,92	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			1.018.977	
Anteilwert (EUR)			51,02	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 51149	Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	K	-	21.12.19	2018	2.416	1.113 / 0	L / SZ	17,7	0,0	31,1	4.830	k.A.	213	58	444	336 / 108	22	407	110
DE 66539	Neunkirchen, Untere Bliessstraße 3	EUR	G	LEH	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	10,7	0,0	27,1	8.480	k.A.	500	38	777	580 / 197	39	712	110
DE 68309	Mannheim, Mannheimer Straße 36-38	EUR	GG	LEH 56,4%; W 37,4%	-	02.07.20	2019	5.573	2.010 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	14,0	0,0	26,1	19.150	177	728	69	2.214	1.314 / 899	55	2.158	117
DE 86381	Krumbach, Michael-Faist-Straße 25	EUR	G	LEH	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / RO	14,1	0,0	26,5	7.915	k.A.	466	37	643	295 / 348	32	589	110
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																				40.375.000,00		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) LEH = Lebensmitteleinzelhandel; W = Wohnen; K = Kindertagesstätte

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / 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 30. September 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	68309	Mannheim, Mannheimer Straße 36-38	02.07.2020

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				18.914.551,84	36,38
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 18,9 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 5,2 Mio. EUR als Tagesgeld und 2,3 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			243.954,26	0,47
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		48.917,41		
davon Mietforderungen		20.694,13		
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			3.866.849,77	7,44
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		3.866.849,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			429.805,60	0,83
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-10.900.000,00	-20,97
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-363.130,40	-0,70
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-37.198,71	-0,07
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-540.212,44	-1,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			51.989.619,92	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „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 und Mietforderungen.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 4,1 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 0,2 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.

Angaben zu den Krediten (EUR 10,9 Mio.) entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 0,4 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen und Mietkautionen.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ handelt es sich in geringem Umfang um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren und Darlehenszinsen.

Die „Rückstellungen“ (EUR 0,5 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 0,3 Mio.), Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,1 Mio.), sowie in geringem Umfang für Sachverständigenkosten, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Kosten der Steuerberatung, Vertriebsfolgeprovision, Nachbewertungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Lebensmitteleinzelhandel	72,3	72,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	14,1	14,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,4	2,4
Jahresmietertrag Kindertagesstätte	11,2	11,2

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	14,7	14,7
2020	0,0	0,0
2021	1,8	1,8
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 +	83,5	83,5

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlagebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure per Stichtag 30.09.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,02 EUR
Umlaufende Anteile	1.018.977

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Angaben 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.

Hamburg, 9. November 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:



17393D191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:



6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Andreas Ertle
 Kaufmann
Dr. Detlef Mertens (bis 11. September 2020)
 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