

INTREAL



**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2022/2023
HALBJAHRESBERICHT ZUM
30. SEPTEMBER 2022



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2022	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Bericht des Fondsmanagements.....	4
Marktausblick Nahversorgung.....	7
Tätigkeitsbericht	11
Anlageziele und Anlagepolitik	11
Anlagegeschäfte	11
Wertentwicklung	12
Hauptanlagerisiken	12
Portfoliostruktur.....	14
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	14
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	15
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	15
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	16
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	16
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	17
Währungspositionen	17
Risikoprofil	17
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	17
Vermögensübersicht zum 30. September 2022.....	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Direkt gehaltene Immobilien	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2022.....	22
I. Käufe.....	22
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	22
II. Verkäufe.....	22
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	22
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht	22
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	23
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	24
Vermietungsinformationen.....	25
Mieten nach Nutzungsarten	25
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten	25
Restlaufzeit der Mietverträge	25
Anhang.....	26
Angaben nach Derivateverordnung	26
Anteilwert und Anteilumlauf.....	26
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	26

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	27
Angaben zum Risikomanagementsystem	27
Gremien	29
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	29
Geschäftsführung	29
Aufsichtsrat	29
Externe Bewerter für Immobilien	30

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2022

Fondsvermögen (netto)	140.415.049,93 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	133.015.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	133.015.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,3 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	16,8 %

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	2
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	11.891.184,42 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	31.08.2022
Endausschüttung je Anteil	0,61 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	52,09 EUR
Ausgabepreis	54,95 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 30. September 2022 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Halbjahr der aktuellen Berichtsperiode 2022/2023 (1. April 2022 – 31. März 2023). Mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Nachdem das Segment Nahversorgung den tiefgreifenden Wandel der Pandemie auf dem deutschen Immobilienmarkt gestärkt überwunden hat, sehen wir den Bereich gut gerüstet, den nächsten Herausforderungen zu begegnen: Die deutsche Wirtschaft befindet sich kurz vor einer Rezession, die Inflation bewegt sich in ungeahnter Höhe, die Energiepreise haben sich vervielfacht und die Notenbanken erhöhen die Zinsen, um der Inflation Einhalt zu bieten. Gleichzeitig versucht die Regierung mit ungeahnten Mitteln gegenzusteuern und das Schlimmste von Unternehmen und Privathaushalten fernzuhalten. Auch in diesem gegenwärtigen Szenario erwiesen sich Immobilien, die der Deckung von Grundbedürfnissen dienen, als weniger anfällig und krisenresistent.

Wir alle spüren es täglich an der Kasse des Lebensmitteleinzelhändlers, dass dieser in Lage ist, die deutlich gestiegenen Erzeugerpreise durch seine Preissetzungsmacht an die Verbraucher weiterzugeben. Der Konsument reagiert, indem er mehr günstigere Eigenprodukte kauft oder vermehrt Einkäufe bei Discontnern durchführt, um Kosten zu sparen. Der Lebensmitteleinzelhändler ist hingegen bemüht die Preissteigerungen im eigenen Interesse so gering als möglich zu halten und führt teils heftige Preisverhandlungsrunden mit den Produzenten. Das fällt vermehrt durch Auslisten des Produktes auf, prominente Beispiele sind hier Coca-Cola oder Mars.

Zunehmend herausfordernd werden die gestiegenen Energiekosten für die Lebensmitteleinzelhändler. Verderbliche Wirtschaftsgüter wie Lebensmittel benötigen Energie zum Kühlen, die man nicht ohne weiteres einsparen kann, ohne auf Teile des gewohnten Warensortimentes im Verkauf zu verzichten. In der Folge erweist sich die Fondsstrategie auf besonders energiesparsame Nahversorger zu setzen als aktueller denn je zuvor. Diese Anlagestrategie zeigt sich zum einen in der Anerkennung des Fonds als ein Produkt mit nachhaltigkeitsbezogenen Anlagezielen (Artikel 8) wie auch konkret in der Auswahl der Objektankäufe mit besonderem Augenmerk auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen – beides erläutern wir im Folgenden noch genauer. Wichtig an dieser Stelle ist zu verstehen, dass die von uns fokussierten Nahversorger nicht nur einen reduzierten CO₂-Ausstoß aufweisen, sondern die damit in Verbindung stehenden Bewirtschaftungskosten des Mieters damit unter denen eines vergleichbaren älteren Marktes liegen. Diese Ausrichtung bedeutet, dass die Standortsicherheit des Marktes auf Grund dieser Attraktivität für den Mieter auch über die Mietvertragslaufzeit hin als sehr positiv zu bezeichnen ist.

Ein Thema, das Sie bei den derzeitigen vielschichtigen Unsicherheiten beruhigen kann: Die gewichtete Mietvertragslaufzeit der Gewerbemieten (WALT) des Fonds beträgt 11,8 Jahre und die Vermietungsquote weist 97,3% zum 30.09.2022 aus.

Inflationsschutz durch Indexierung

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

Steigendes Zinsumfeld – geänderter Umgang mit Finanzierungen und Liquidität

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds reduzierte sich zum 30.09.2022 auf moderate 16,8% und liegt damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 0,88% p.a. und verfügen noch über eine Laufzeit von 7,25 Jahren, sodass der Fonds von den steigenden Kreditzinsen nicht negativ betroffen ist. Die Neuankäufe seit diesem Kalenderjahr wurden schon vor der Zinswende vollständig mit Eigenkapital finanziert, da der Fonds auf ausreichende und unverändert stabile Nettomittelzuflüsse zurückgreifen kann. Ändert sich die Zinslandschaft wieder, können Finanzierungen nachgeholt und zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

Die freie Liquidität kann nun nach einer Zeit der Negativverzinsung erstmals wieder einen positiven Beitrag zur Fondsperformance leisten. Dieser Effekt wird durch konsequente Geldanlage in Termingeldern unterschiedlicher Laufzeitbänder weiter fortgeführt.

Fondsvolumen steigt auf EUR 140,4 Mio.

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erfreute sich unveränderter Beliebtheit und verzeichnete bis zur Geschäftsjahresmitte Nettomittelzuflüsse in Höhe von EUR 11,9 Mio. Trotz aller geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Europa und Deutschland, stieg das Fondsvolumen damit auf EUR 140,4 Mio. an.

Stabile Ausschüttung

Am 31. August 2022 erfolgte die planmäßige Ausschüttung des *Habona Nahversorgungsfonds Deutschland* für das vorige Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 0,61 EUR je Anteil. Insgesamt wurden rund EUR 1,5 Mio. an die Anleger ausgeschüttet.

Positive Rendite durch sichere Einnahmen

Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 2,5% p.a. (nach BVI-Methode) und liegt damit im angestrebten Zielbereich.

Umstellung des Habona Nahversorgungsfonds auf Art. 8

Der *Habona Nahversorgungsfonds Deutschland* ist als erster inländischer offener Publikumsfonds mit dem Fokus auf Nahversorgungsimmobilien zum 27.09.2022 auf Art. 8 der Offenlegungsverordnung (SFDR) umgestellt worden. Nähere Informationen finden Sie in der Bekanntmachung zur Änderung der Besonderen Anlagebedingungen unter www.habona-nahversorgungsfonds.de/downloads.

Reduktion der Treibhausgasemissionen zum Erreichen des 2 °C Ziels

Besonderer Wert wird auf den Ankauf von Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder für die das Potenzial besteht, die Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu reduzieren. Als Indikator dient künftig der Dekarbonisierungspfad des EU-Forschungsprojektes „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) zur kontinuierlichen Verringerung der Treibhausgase zum Erreichen des 2 °C Ziels der UN-Klimarahmenkonvention.

Produkt, das sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richtet

Als sogenannter Artikel-8-Fonds, der im Rahmen der geänderten Anlagestrategie auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Sinne der Anforderungen von Art. 2 Nr. 7 MiFID II-DVO berücksichtigt, richtet sich der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland ab sofort auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Anlagezielen nach den seit August 2022 geltenden MiFID-Vorgaben.

Fondsstrategie wird konsequent weiterverfolgt

Die Habona Fondsstrategie beinhaltet schon von Beginn an bestimmte ökologische und soziale Aspekte. Nahversorgungsimmobilien mit ihrer typischen Lage in der Nähe der Wohnungen der Menschen ermöglichen die Deckung des alltäglichen Bedarfs und sind barrierefrei überall in Deutschland auf kurzem Weg erreichbar. Die Vermeidung langer Anfahrtswege für den Lebensmitteleinkauf, den Arzt- oder Kitabesuch schont Ressourcen. Die Offenheit der Immobilien für alle Nutzergruppen wirkt sich positiv auf die gesellschaftliche Teilhabe in großen wie auch kleinen Städten aus.

Investition in weitere Objekte mit Nachhaltigkeitskriterien

Im Berichtszeitraum konnte der Fonds zwei Nahversorgungsimmobilien mit einem Verkehrswertvolumen von EUR 17,9 Mio. erwerben. Die Gesamtanzahl der Fondsobjekte stieg damit auf dreizehn Immobilien, die wir Ihnen hiermit gerne kurz vorstellen:

- > Zum 10. Juni 2022 ging mit dem im Februar 2022 eröffneten REWE-Markt in Edermünde die zwölfte Fondsimmoblie in das Bestandsportfolio über. Nach bereits 20-jähriger Präsenz stellt sich REWE mit den attraktiven Flächen am gemeinsamen Verbundstandort mit ALDI Nord neu auf. Durch die Nutzung von 100% Grünstrom, natürlicher Kühlmittel, verbauter Wärmepumpe sowie einem Konzept zur Regenwassernutzung strebt das Green-Building CO₂-Neutralität an und wird eine Zertifizierung durch die Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. Der Mieter hat einen Vertrag über 15 Jahre unterschrieben und agiert als einziger Vollsorimenter im Einzugsgebiet.
- > Zum 28. September 2022 ging die 13. Liegenschaft, ein Lebensmitteldiscounter in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden, in das Portfolio über. Der südlich der Innenstadt, an der viel befahrenen Bundesstraße B263 gelegene Markt wurde 2019 neu errichtet und ist langfristig an den Mieter ALDI Süd vermietet. Neben seiner attraktiven Lage besticht der Markt durch ein modernes Flächen- und Energiekonzept. Für die zur Heizung genutzte Wärmepumpe kann der Mieter auf den direkt auf der Dachfläche produzierten Solarstrom zurückgreifen. Den Kunden des Discounters stehen Ladepunkte für E-Autos sowie E-Bikes zur Verfügung. Als erster ALDI-Markt im Portfolio trägt der Ankauf zur Mieterdiversifikation bei und sichert mit einer Restvertragslaufzeit von 14,4 Jahren einen stabilen Miet-Cashflow.

Die Kurzbeschreibung beider Objekte zeigt die konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. Darüber hinaus führten die Ankäufe zu einem Anstieg der Immobilieninvestitionsquote auf 94,7%, während die Liquiditätsquote zum 30.09.2022 auf 14,7% abgebaut wurde.

Weiteres Wachstum führt zu noch mehr Stabilität

Der Fonds befindet sich bereits in der Ankaufsprüfung für drei weitere Objekte, davon eine Kindertagesstätte sowie zwei besonders energiesparsame Nahversorgungsimmobilien, sodass auch die weiteren Nettomittelzuflüsse adäquat investiert werden können.

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

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gern mit unserem monatlichen FactSheet und Fondsupdate.

Mit den besten Grüßen



Asset- & Property Manager



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Marktausblick Nahversorgung

Der Beginn des Jahres 2022 war durch große Hoffnungen auf Nachholeffekte der Wirtschaft geprägt. Die anfänglichen Wachstumsprognosen mussten im Verlauf des Jahres aufgrund der sich intensivierenden Auswirkungen von Ukraine-Krieg, Lieferkettenprobleme und Zinswende jedoch immer wieder revidiert werden. Im 3. Quartal ist das BIP erstmals geschrumpft. Erwartet wird, dass auch die Folgequartale im Minus abschließen werden. Damit wäre die Wirtschaft in der technischen Rezession.

In diesem turbulenten Umfeld steht die Nahversorgungsbranche weiterhin als Fels in der Brandung da und beweist wie bereits in der Coronapandemie, dass die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ein dauerhaftes und allgemeines Grundbedürfnis ist, das Krisen und Konjunkturschwankungen trotzt. Anders als andere Immobiliennutzungen bestätigen die Mieter von Nahversorgungsimmobilien ihre Standfestigkeit und tragen zur hohen Wertstabilität der Assetklasse bei. Die Kaufpreise sind auf weiterhin hohem Niveau, haben in Einzelfällen nur im Rahmen der gestiegenen Finanzierungskosten nachgegeben. Sowohl gegenüber dem Endverbraucher als auch gegenüber dem Hersteller besitzt der Lebensmittel Einzelhandel die Preissetzungsmacht und sichert so seine Margen.

MARKTLAGE

Konjunkturelles Umfeld

Die zunehmenden Spannungen, die nach Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine zwischen der Europäischen Union und der Russischen Föderation das politische Gesehen bestimmen, prägen das konjunkturelle Umfeld entscheidend. Die Verknappung der Gasliefermengen und der damit einhergehende starke Anstieg der Energiepreise ist der maßgebliche Treiber der Inflation. Im September erreichte die Inflationsrate in Deutschland erstmals 10,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat, gleichzeitig revidierte das IfW Kiel die Konjunkturprognose für das Jahr 2022 erneut, von 2,1 Prozent auf 1,4 Prozent.¹ Ob die aktuelle Prognose tatsächlich Bestand hat, hängt zu weiten Teilen von der Verfügbarkeit von Energie und insbesondere von der Gasversorgung der Industrie sowie der privaten Haushalte ab. Ungeachtet der kurzfristigen konjunkturellen Entwicklung dürften durch politische und privatwirtschaftliche Anstrengungen zunehmend alternative Energiequellen erschlossen werden, die eine einseitige Abhängigkeit von einzelnen Exporteuren sukzessive reduzieren hilft. Das Ifo Institut rechnet bereits 2024 mit einer Erholung der Konjunktur und erwartet rund 1,8 Prozent Wachstum.²

Anlageumfeld

Im Hinblick auf das aktuelle Anlageumfeld scheint der Anlagemarkt die Rezessionserwartungen bereits seit einigen Monaten in Form gewachsener Risikoaversion bzw. Umschichtungen in den Depots eingepreist zu haben. Die Finanzinstitute reagieren mit weiter steigenden Marktzinsen auf die höhere Risikowahrnehmung. Der Druck wird aufrecht erhalten durch die beharrlich hohe Inflationsrate sowie durch Erwartungen an weiter steigender Leitzinsen in der Eurozone und den Vereinigten Staaten. Der Hauptfinanzierungszins der EZB hat Ende September 2022 1,25 Prozent erreicht³, während die Federal Reserve den Leitzins bereits auf 3,25 Prozent angehoben hat.⁴ Vor dem Hintergrund schwacher Anleihe- und volatiler Aktienwerte bei anhaltend hohem Anlagedruck wächst insbesondere bei institutionellen Anlegern die Nachfrage nach stabilen Anlagemöglichkeiten. Angesichts der noch absehbaren hohen Inflation werden zudem auch wieder höhere Eigenkapitalrenditen erwartet. Mit Blick auf regulatorische Entwicklungen im Bereich ESG gilt das Interesse zunehmend ökologisch und sozial nachhaltig etikettierten Anlagen.

Immobilienmarkt Deutschland

Die Dynamik im Immobiliensektor hat deutlich abgenommen. Verkäufer und Käufer benötigen immer länger, um sich auf einen für beide Seiten fairen Preis zu einigen. Die Neubautätigkeit läuft aus und neue Projekte, insbesondere spekulative und auf Wertsteigerungen ausgelegte Büro- und Wohnungsbauentwicklungen, werden kaum mehr angestoßen.

¹Kieler Konjunkturberichte Nr. 95, IfW Kiel, Q3 2022.

²ifo Konjunkturprognose Herbst 2022, Ifo Institut v. 12.09.2022.

³ Geldpolitische Beschlüsse, Europäische Zentralbank v. 08.09.2022.

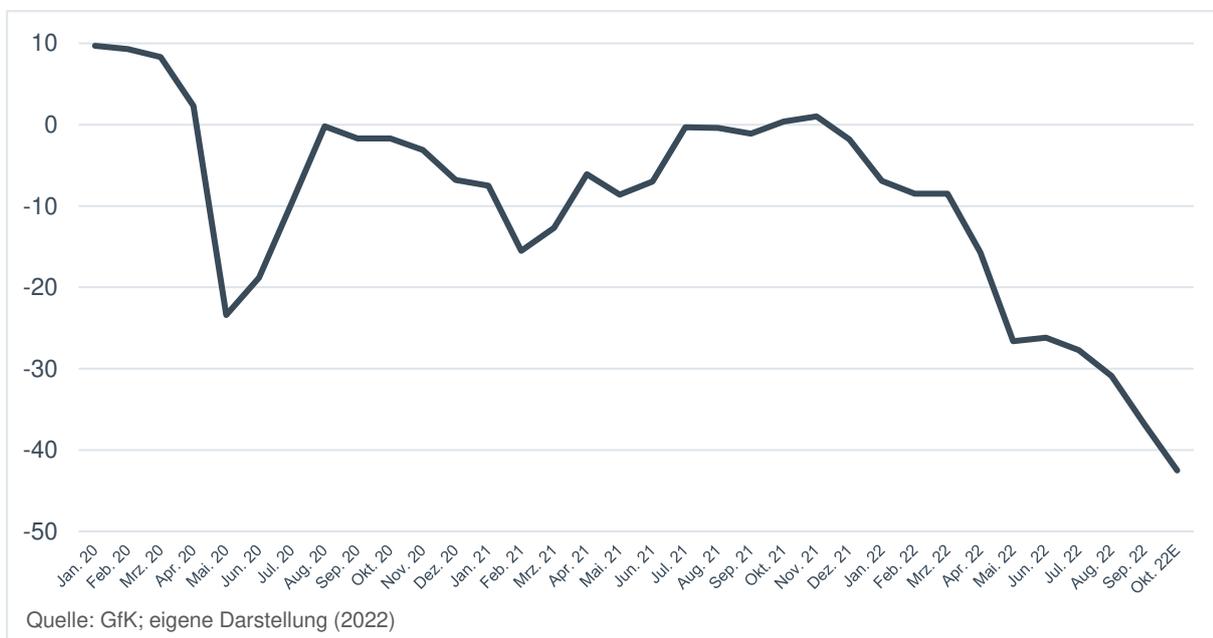
⁴ Press Release, Federal Reserve v. 18.10.2022

Assetklassen, die bereits während der Pandemie negativ getroffen wurden, allen voran Nonfood-Retail und Hotelimmobilien kämpfen mit schwächelnden Mietern, sinkenden Mieterträgen und drohenden Abwertungen. Eine Ausnahme bilden Immobilien, bei denen die Kalkulationsgrundlage der stabile Cashflow ist, die eng mit dem Alltag der Menschen verwoben sind und damit auf die Stabilität ihrer Mieterschaft und ihrer Erträge bauen. In diesen Nutzungssegmenten sind Nahversorgungsimmobilien weiterhin stark nachgefragt. Die Kaufpreise haben deshalb in Einzelfällen nur im Rahmen der gestiegenen Finanzierungskosten nachgegeben.

Konsum

Die politische und wirtschaftliche Unsicherheit drückt zunehmend auf die ohnehin seit der letzten Omikron-Welle schwache Konsumstimmung im Land. Die primären Treiber sind dabei die sukzessiv wachsenden Energiepreise sowie die spürbare Verteuerung von Nahrungsmitteln, deren Preisniveau inzwischen etwa 18,7 Prozent über dem des Vorjahres liegt. Während die Kaufkraft der Bevölkerung generell bisher noch keine Abschlüsse verzeichnen musste, beeinträchtigt die Erwartung einer Rezession die Konsumstimmung zusätzlich negativ. Laut dem Marktforschungsinstitut GfK ist das Konsumklima auf ein Allzeittief von -42,5 Punkten abgerutscht – etwa doppelt so niedrig wie zum Höhepunkt der ersten Welle der Coronapandemie. Dieser Negativtrend äußert sich darin, dass Konsumenten große Anschaffungen möglichst verschieben und bei notwendigen oder regelmäßigen Einkäufen auf günstigere Preissegmente zurückgreifen.⁵

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



Nahversorgung

Bereits in den Phasen der Pandemie hatte sich die Vermutungsregel bestätigt, dass die Deckung von Grundbedürfnissen grundsätzlich krisenfest ist. Die langsame Auflösung der Kaufzurückhaltung in der ersten Jahreshälfte passt in das lange Erfahrungsmuster. Dabei war der nominale Umsatzrückgang im Lebensmitteleinzelhandel von bis zu 5 Prozent in den ersten Monaten des Jahres zu einem Gutteil auch der Normalisierung der Mengennachfrage geschuldet, die sich in den Lockdown-Phasen der Pandemie auf ein historisch hohes Niveau aufgebaut hatte. Trotz unverändert hoher politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit werden die Lebensmittelumsätze nach Prognosen von Konsumforschern deshalb bis zum Jahresende wieder alte Höchststände erreichen.

Die vergleichsweise günstige Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist nicht zuletzt dessen Preissetzungsmacht in Deutschland zuzuschreiben. Während die Händler mit erfolgreichen Preisrunden der ersten Jahreshälfte auf nachlassende Mengennachfrage sowie steigende Sachkosten und Erzeugerpreise reagiert hatte, werden weitere Preisrunden in der zweiten Jahreshälfte als Antwort auf steigende Energiekosten erwartet.

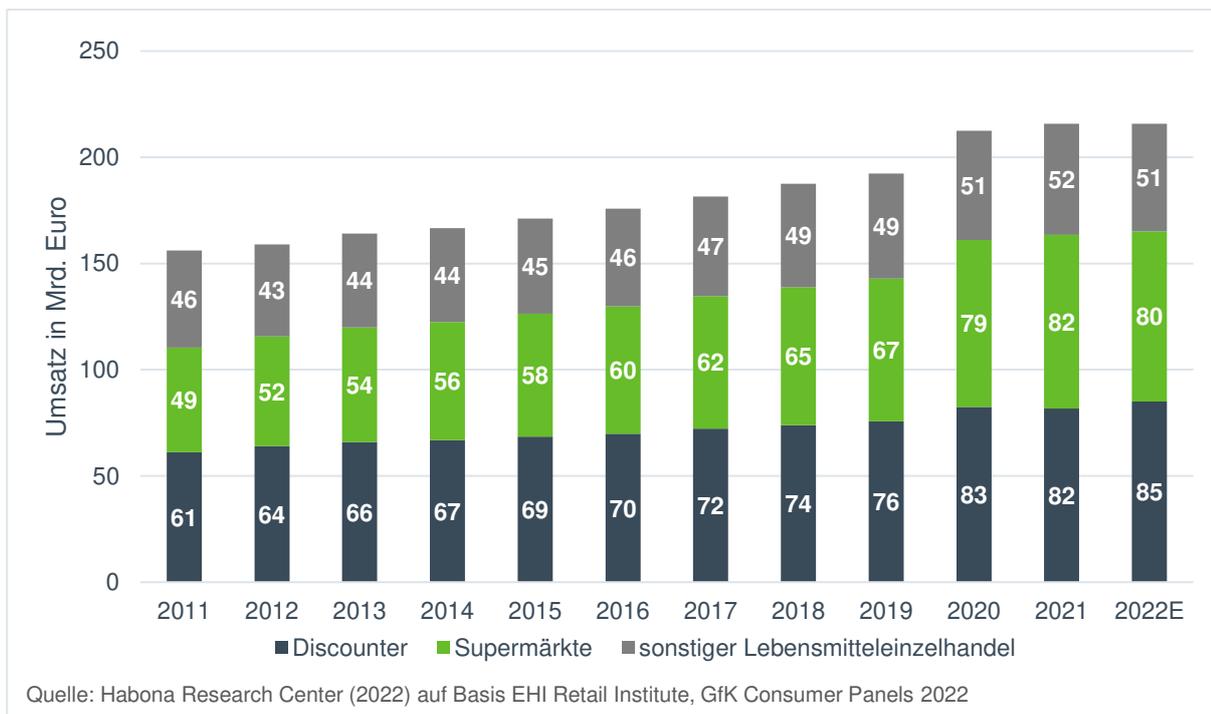
⁵ GfK Konsumklimaindex, GfK v. 28.10.2022

Dem Verbraucher bleiben kaum Möglichkeiten, sich den Preiserhöhungen zu entziehen. Mit dem Wechsel von teureren Markenprodukten auf günstigere Handelsmarken in der ersten Jahreshälfte konnten die Haushalte zwar Einsparpotenziale heben, gleichzeitig waren die prozentualen Preiserhöhungen im Niedrigpreissegment aber umso höher.

Auswertungen des GfK-Verbraucherpanels zeigen, dass mit dem Heranrücken der Handelsmarken an das Preisniveau der Herstellermarken Marken- und Qualitätsprodukte zuletzt wieder an Bedeutung gewonnen haben. Offenbar ist die finanzielle Situation der Haushalte insgesamt besser, als die Stimmung annehmen lässt. Ebenso ist zu vermuten, dass die Verbraucher geplante Ausgaben zum Nachteil langlebiger Konsumgüter umschichten.

Auf Basis von GfK Paneldaten⁶ erwartet Habona für die gesamte Branche des Lebensmitteleinzelhandels – die neben Supermärkten und Discountern u.a. auch SB-Warenhäuser, Biomärkte oder Bäckereien umfasst – ein summiertes Umsatzniveau in Höhe von rund €215,7 Milliarden für das Jahr 2022. Damit wird erneut das Niveau von 2021 erreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist allerdings mit leichten Umschichtungen zwischen den Betriebstypen zu rechnen. Während Vollsortimenter vor allem im Zuge der Coronapandemie wachsende Umsatzanteile verzeichnen konnten, haben sich diese durch das Trading-down der Verbraucher wieder etwas in Richtung der Discounter verschoben. Der Umfang der Anteilsverschiebung hält sich dabei jedoch in Grenzen. GfK Zahlen zu Folge verzeichnen Discounter bisher einen Umsatzzuwachs von rund 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während Vollsortimenter einen Rückgang von rund 2,1 Prozent hinnehmen mussten. Problematisch sind die Entwicklungen dagegen im nicht-filialisierten Marktsegment wie Naturkostfachgeschäfte, Hofläden, Bioläden und Wochenmärkte, die mit einem Umsatzrückgang von insgesamt rund 10,8 Prozent umgehen müssen.⁷ Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Verbraucher weniger Biolebensmittel nachfragen würden - die Ausgaben für Bioprodukte sind höher als jemals zuvor. Die Nachfrage der Konsumenten verlagert sich jedoch auf preisgünstigere Bio-Produkte in konventionellen Vollsortimentern und Discountern.

Abb. 2: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, 2011 – 2022E



MARKTAUSBLICK

Die Voraussetzungen für nominal weiter wachsende Umsätze und Erhaltung der Margen im Lebensmitteleinzelhandel sind trotz des unsicheren politischen und wirtschaftlichen Umfelds günstig. Aus der Investmentperspektive bieten lebensmittelgeankerte Nahversorgungsimmobiliien somit nicht nur weiterhin eine konjunkturell weitgehend unabhängige Bewertungsbasis, sondern erfüllen auch alle Voraussetzungen für die Realisierung indexbedingter und dauerhafter Mieterhöhungen im inflationären Umfeld. Die bis Ende 2021 noch stark gestiegenen Kaufpreise erfahren durch die

⁶ GfK Total Grocery Consumer Index 08 2022.

⁷ Ebenda.

Zinsanstiege einen Dämpfer, werden aber im Core-Segment mit bonitätsstarken Mietern, langlaufenden Mietverträgen und nachhaltigen Gebäuden aller Voraussicht nach auf hohem Niveau verbleiben.

Neben der Krisenfestigkeit der Nahversorgungsbranche kann für die kommenden Jahre zudem auch weiterhin von einer strukturellen Aufwertung der Qualitätsnachfrage ausgegangen werden. Umsatz- und Preissteigerungen werden somit auch künftig vor allem durch bessere und damit teurere Produkte für eine alternde und gut informierte Gesellschaft erzielt werden. Weitere Impulse sind durch den überraschend hohen positiven Wanderungssaldo infolge weiterer und neuer Fluchtbewegungen zu erwarten. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von rund 86 Millionen Menschen in Deutschland bis 2025 aus, ein Zuwachs um rund 3 Millionen gegenüber dem Stand von 2021.⁸

⁸ Siehe dbresearch v. 02.08.2022, verfügbar unter: 2022: Rekordzuzug seit 1990. 2030: Fast 86 Mio. Einwohner. Wohnraumknappheit verschärft sich - Deutsche Bank Research (dbresearch.de); Abruf v. 27.10.2022

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 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:

- Edermünde, Zur Mühle 12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 10.06.2022.
- Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.09.2022.

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

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

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag EUR 140.415.049,93 (zum 31.03.2022 EUR 128.964.666,18) bei umlaufenden Anteilen von 2.695.333 Stück (zum 31.03.2022 2.467.963 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von EUR 52,09 ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende am 31.03.2022 (EUR 52,25) um 0,16 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,9% erzielt. Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 2,5% p.a. (nach BVI-Methode).

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

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit der Nutzungsart Handel. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

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

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

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

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

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in diesen Bereichen als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Die Klumpenrisiken Restlaufzeit der Mietverträge und Orte werden als gering eingestuft.

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

Nachhaltigkeitsrisiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können.

Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie kann es aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen Schutzmaßnahmen zu negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität im Fonds kommen. Darüber hinaus ist eine Unsicherheit auf den Immobilienmärkten in Bezug auf die Transaktionszahlen, Veräußerungsgewinne und Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt möglich. Insgesamt kann der Wert der vom Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld weiterhin sinken. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Der dann ausgezahlte Anteilpreis kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

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

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

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

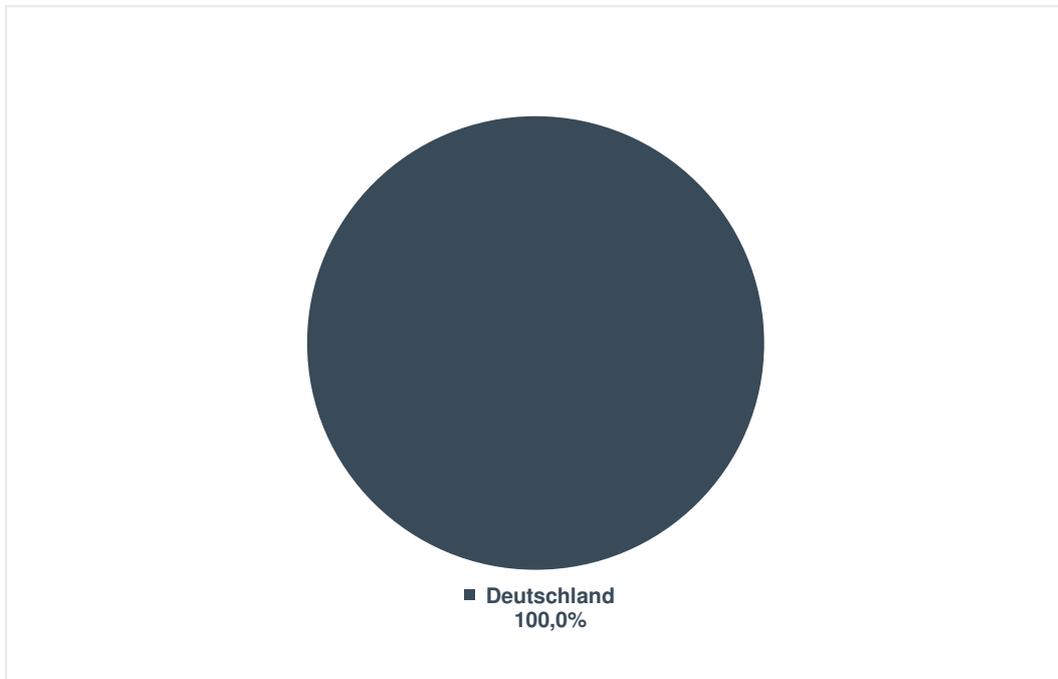
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

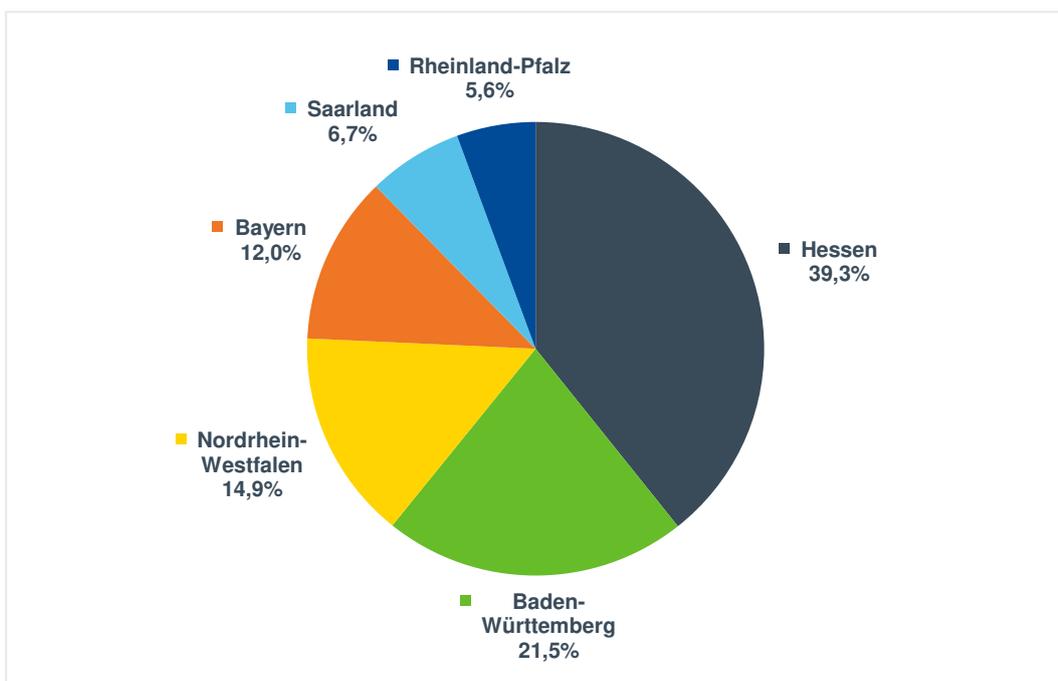
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 13 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

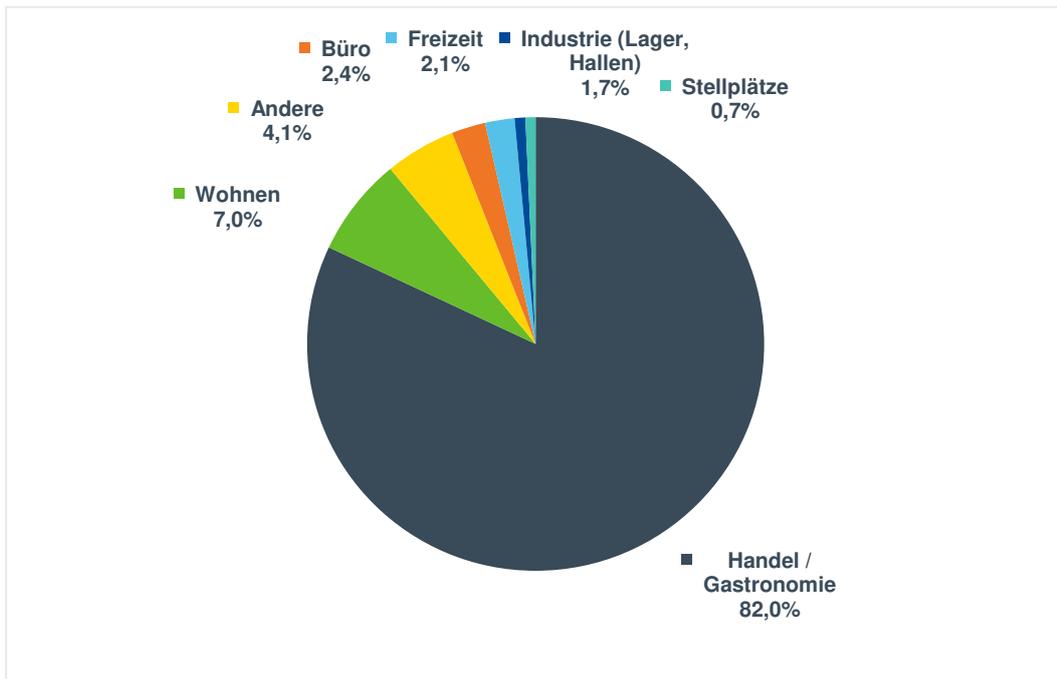
Länderallokation



Regionalallokation

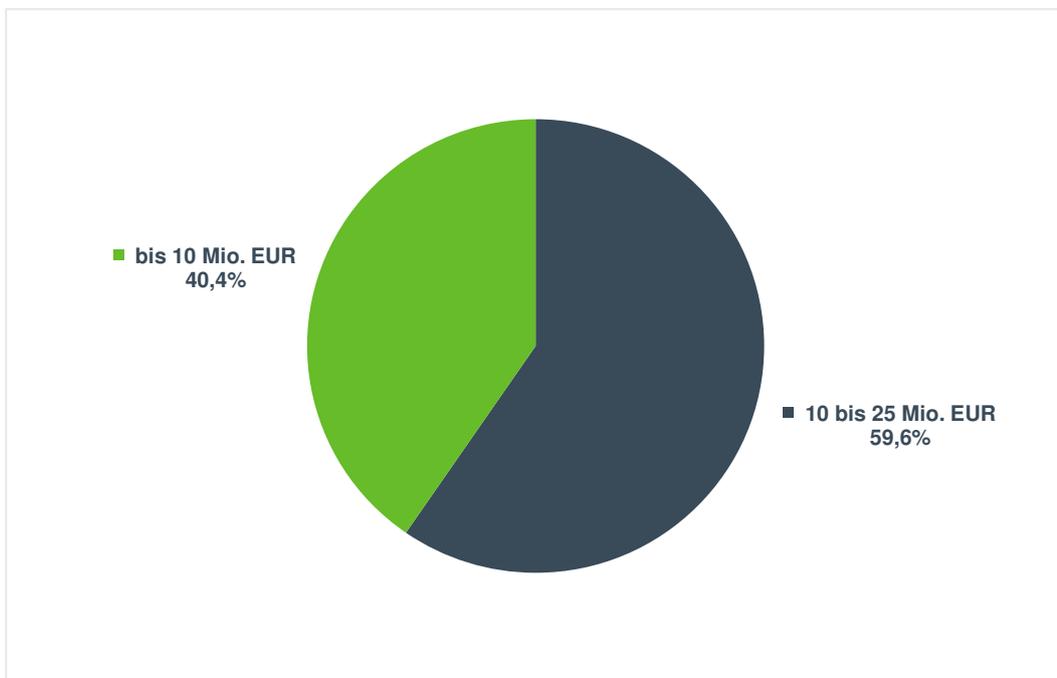


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

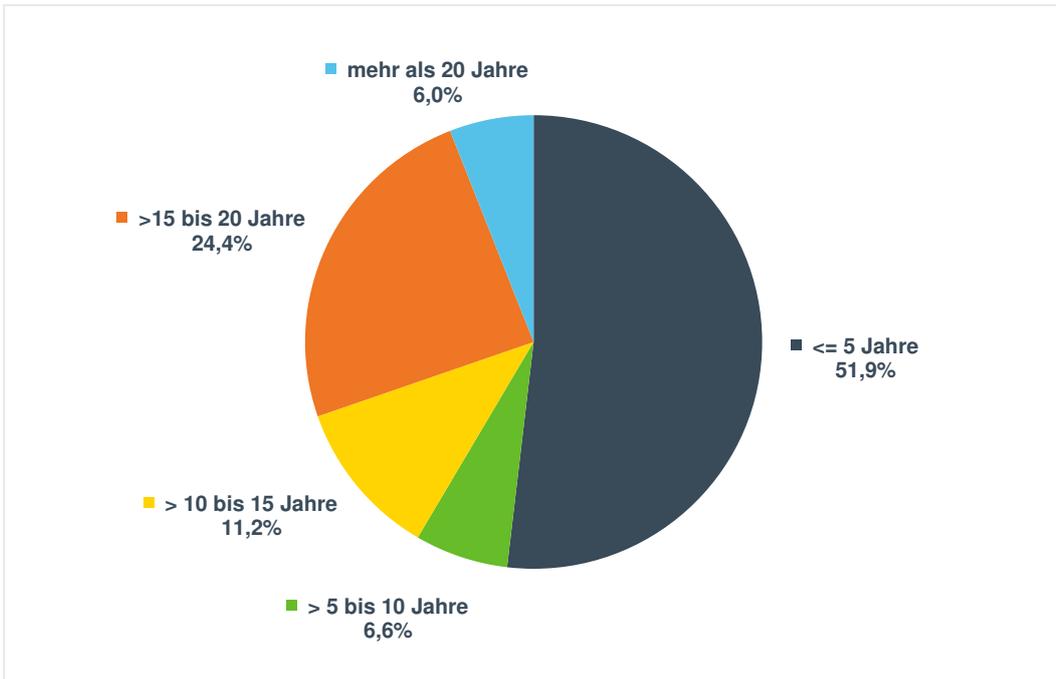


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (75,2% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,0% der JNSM).

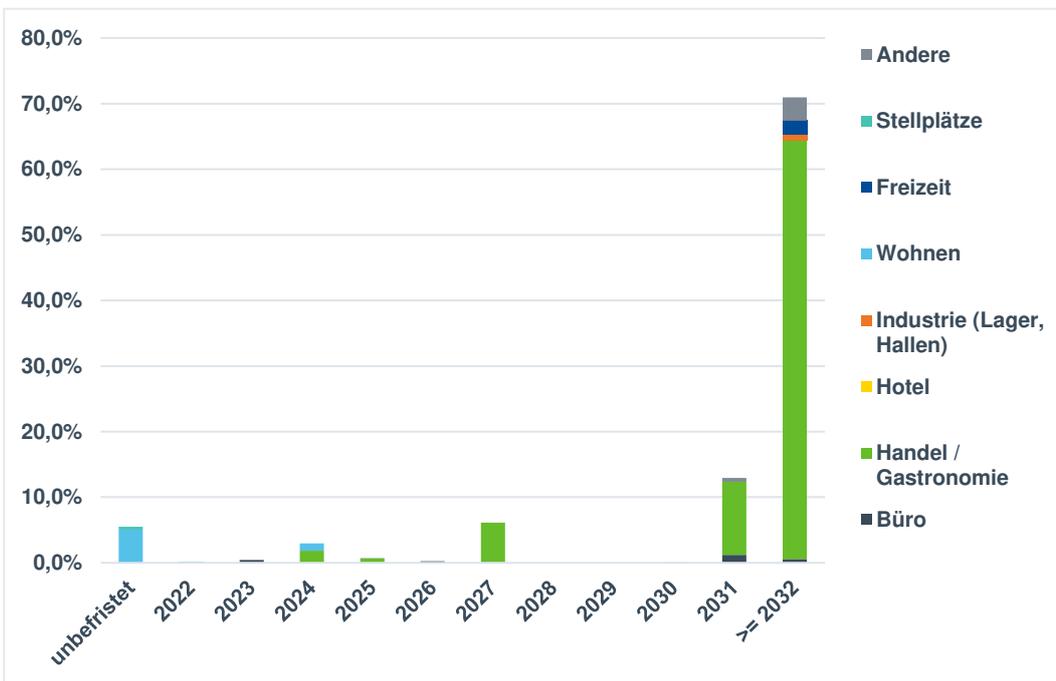
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (75,2% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,0% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	22.400.000,00 EUR	16,8
Gesamt	22.400.000,00 EUR	16,8

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (22,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 22,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

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

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

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

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

Die Besonderen Anlagebedingungen wurden mit Wirkung zum 27.09.2022 in folgenden Punkten geändert.

Der Fonds investiert gemäß §1 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend in Immobilien, die für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmale erfüllen. Hintergrund der Ergänzung ist die Umwandlung des Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorstehenden Ergänzung ändert der Fonds seine Anlagestrategie dahingehend, dass ergänzend zu den bisherigen Anlagezielen angestrebt wird, ein ökologisches Merkmal im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern.

Geändert wurde auch §13 Abs. 5 der Besonderen Anlagebedingungen. Der 31. März wurde als Termin gestrichen, zu dem Zwischenausschüttungen vorgenommen werden können.

Vermögensübersicht zum 30. September 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		133.015.000,00		
(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			133.015.000,00	94,73
(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		20.587.710,09		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			20.587.710,09	14,66
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.872.714,39		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		11.714,30		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		11.420.817,59		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	11.420.817,59		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		351.062,10		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			13.656.308,38	9,73
Summe Vermögensgegenstände			167.259.018,47	119,12
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-22.400.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-311.200,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-437.814,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-185.904,58		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-23.334.918,61	-16,62
II. Rückstellungen			-3.509.049,93	-2,50
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-26.843.968,54	-19,12
C. Fondsvermögen			140.415.049,93	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.695.333	
Anteilwert (EUR)			52,09	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁷⁾	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.148	2.360 / 1.533	B / K / L	10,9	0,0	0,0	11.260 / 11.250 [11.255]	k.A.	500 / 500 [500]	54 / 54 [54]	1.374 / 12,7	725 / 649	69	1.225	107
DE 34295	Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	14,3	0,0	0,0	7.700 / 7.700 [7.700]	k.A.	330 / 330 [330]	50 / 50 [50]	927 / 12,3	503 / 424	31	896	116
DE 34454	Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	4,6	0,0	24,6	12.260 / 12.150 [12.205]	336	670 / 670 [670]	33 / 33 [33]	1.303 / 11,7	745 / 558	65	1.085	100
DE 50181	Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2019	5.455	8.934 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	11,8	13,1	26,8	15.000 / 14.840 [14.920]	311	793 / 793 [851]	54 / 54 [54]	1.684 / 12,7	999 / 685	84	1.488	106
DE 51149	Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	A	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 0	L / SZ	15,7	0,0	30,3	4.990 / 4.910 [4.950]	k.A.	218 / 0 [109]	56 / 56 [56]	479 / 10,2	351 / 128	24	344	86
DE 57555	Mudersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	12,2	0,0	26,9	7.450 / 7.420 [7.435]	k.A.	353 / 353 [353]	47 / 47 [47]	599 / 8,1	430 / 168	30	515	103
DE 63486	Bruchköbel, Innerer Ring / Hauptstraße	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	2.351	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	17,1	0,0	0,0	11.060 / 11.070 [11.065]	k.A.	480 / 480 [480]	49 / 49 [49]	954 / 8,9	702 / 252	48	898	113
DE 65187	Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	14,4	0,0	0,0	10.060	k.A.	415	47	1.120 / 11,1	687 / 433	9	1.111	119
DE 66539	Neunkirchen, Untere Bliessstraße 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	8,7	0,0	0,0	8.940 / 8.950 [8.945]	k.A.	531 / 531 [531]	32 / 40 [36]	784 / 9,5	588 / 196	39	562	86
DE 68309	Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 55,0%; W 38,9%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	11,8	9,9	25,3	19.780 / 19.780 [19.780]	339	735 / 734 [735]	67 / 67 [67]	1.910 / 10,0	1.060 / 850	94	1.461	93
DE 79379	Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	27.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	12,0	0,0	0,0	8.780 / 8.800 [8.790]	k.A.	426 / 426 [426]	45 / 43 [44]	952 / 11,0	528 / 424	48	874	110
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	12,1	0,0	0,0	7.970 / 7.880 [7.925]	k.A.	495 / 495 [495]	32 / 37 [34,5]	668 / 9,0	313 / 355	33	479	86
DE 94486	Osterhofen, Plattlinger Straße 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	13,1	0,0	31,3	8.020 / 7.950 [7.985]	k.A.	410 / 410 [410]	48 / 48 [48]	595 / 7,7	316 / 279	30	484	98
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶⁾																				133.015.000,00		

- 1) DE = Deutschland
- 2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück
- 3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit; A = Andere
- 4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage
- 5) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.
- 6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.
- 7) Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2022

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	34295	Edermünde, Zur Mühle 12	10.06.2022
DE	65187	Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	28.09.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				20.587.710,09	14,66
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 20,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 2,2 Mio. EUR als Tagesgeld und 7,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.872.714,39	1,33
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		551.242,93		
davon Mietforderungen		308.062,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			11.714,30	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			11.420.817,59	8,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		11.420.817,59		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			351.062,10	0,25
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-22.400.000,00	-15,95
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-311.200,00	-0,22
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-437.814,03	-0,31
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-185.904,58	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-3.509.049,93	-2,50
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			140.415.049,93	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Hausverwalter (1,1 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,6 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,3 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ beinhaltet Zinsansprüche aus Tages- und Termingeldern.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (11,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (13,3 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,9 Mio. EUR).

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

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,3 Mio. EUR) bestehen aus der Ankaufsvergütung für das Objekt Wiesbaden (0,2 Mio. EUR) sowie aus Einbehalten im Zusammenhang mit dem Kauf der Objekte Bedburg (0,1 Mio. EUR) und Edermünde (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,4 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,2 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

Die Rückstellungen (3,5 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (2,0 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,1 Mio. EUR), für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Körperschaftssteuer sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	2,4	2,4
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	82,0	82,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,7	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	7,0	7,0
Jahresmietertrag Freizeit	2,1	2,1
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	4,1	4,1

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (75,2% der JNSM).

Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (4,0% der JNSM).

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	1,0	1,0
Leerstand Wohnen	0,9	0,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,3	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,3	97,3

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	5,5	5,5
2022	0,1	0,1
2023	0,5	0,5
2024	3,0	3,0
2025	0,7	0,7
2026	0,2	0,2
2027	6,1	6,1
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030	0,0	0,0
2031	12,9	12,9
2032 +	71,0	71,0

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2022 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	52,09 EUR
Umlaufende Anteile	2.695.333

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Die Besonderen Anlagebedingungen wurden mit Wirkung zum 27.09.2022 in folgenden Punkten geändert.

Der Fonds investiert gemäß §1 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend in Immobilien, die für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmale erfüllen. Hintergrund der Ergänzung ist die Umwandlung des Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorstehenden Ergänzung ändert der Fonds seine Anlagestrategie dahingehend, dass ergänzend zu den bisherigen Anlagezielen angestrebt wird, ein ökologisches Merkmal im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern.

Geändert wurde auch §13 Abs. 5 der Besonderen Anlagebedingungen. Der 31. März wurde als Termin gestrichen, zu dem Zwischenausschüttungen vorgenommen werden können.

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, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...
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
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

Christoph Schuster

Dipl.-Ing. /MRICS

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

Michael Schlarb

Dipl.-Ing. / MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Essen Mülheim a.d.R., Oberhausen zu Essen

Carsten Ackermann

HypZert (F), MRICS

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

Peter Hihn

Dipl.-Ing.

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

Alexander Krombholz

Dipl. Bau-Ing. / CIS HypZert

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