



**Habona  
Nahversorgungsfonds  
Deutschland**

**2025/2026**  
Halbjahresbericht zum  
30.09.2025



## Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Anleger .....</b>	<b>2</b>
<b>Kennzahlen im Überblick.....</b>	<b>2</b>
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2025 .....	2
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	2
<b>Bericht des Fondsmanagements .....</b>	<b>3</b>
<b>Marktbericht 2025/2026.....</b>	<b>6</b>
<b>Halbjahresbericht .....</b>	<b>14</b>
<b>Tätigkeitsbericht .....</b>	<b>14</b>
Anlageziele und Anlagepolitik .....	14
Anlagegeschäfte .....	14
Wertentwicklung .....	14
<b>Hauptanlagerisiken .....</b>	<b>15</b>
Portfoliostruktur.....	17
Währungspositionen .....	20
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum .....	20
<b>Vermögensübersicht zum 30. September 2025 .....</b>	<b>21</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis .....</b>	<b>23</b>
Direkt gehaltene Immobilien .....	23
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2025.....</b>	<b>25</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht.....</b>	<b>25</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	25
<b>Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....</b>	<b>26</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	27
<b>Anhang.....</b>	<b>28</b>
Angaben nach Derivateverordnung .....	28
Anteilwert und Anteilumlauf.....	28
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände .....	28
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB .....	28
Angaben zum Risikomanagementsystem .....	29
<b>Vermietungsinformationen .....</b>	<b>30</b>
Restlaufzeit der Mietverträge .....	30
<b>Gremien .....</b>	<b>31</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	31
Geschäftsführung .....	31
Aufsichtsrat .....	31
Externe Bewerter für Immobilien .....	32



## An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 (1. April 2025 bis 30. September 2025) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2025

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	113.768.350,60 EUR
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	130.965.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	130.965.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,0 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	25,4 %

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

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	-4.041.516,19 EUR
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	25.08.2025
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Steuerliche Vorabausschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	50,18 EUR
Ausgabepreis	52,94 EUR

## Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 30. September 2025 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftshalbjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2025 – 31. März 2026). Mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

### Nahversorgungsimmobilien unverändert ein Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter anhaltenden Unsicherheiten. Stand bisher die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Fokus, so ist der wirtschaftliche und sicherheitspolitische Druck auf Europa und insbesondere Deutschland stark gestiegen. Die deutsche Wirtschaft leidet insbesondere unter zu hohen Energie- und Personalkosten und ist mit einem daraus folgenden zu geringen Potenzialwachstum auf strukturelle Reformen angewiesen. Über die EU ausgehandelte Zölle durch die USA und das immer näher rückende Verbrenner-Aus, setzen die deutsche Wirtschaft und ihr globalisiertes Geschäftsmodell weiter massiv unter Druck. Die erhoffte Besserung durch den Regierungswechsel in Deutschland Anfang dieses Jahres bleibt bisher aus: weder ist ein ernsthafter Reformwille der Regierung erkennbar noch erscheint das neue Sondervermögen die notwendigen Impulse für eine wirtschaftliche Erholung zu geben. Staatsschulden- und einhergehende Regierungskrisen im Nachbarland Frankreich treiben die Kapitalmärkte und es bleibt abzuwarten, wie sich die Inflation bei immer weiter ansteigenden Verschuldungen entwickeln wird.

Mit der vorerst letzten Zinssenkung beendete die EZB im Juni diesen Jahres den Lockerungszyklus und zeichnete ein stabiles Bild für die mittelfristige Inflation. Die für die Immobilienfinanzierung als wichtige Referenz agierenden Renditen der deutschen Bundeswertpapiere verharrten jedoch auf dem erhöhten Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres. Grund dafür ist neben den wirtschaftlichen Unsicherheiten insbesondere das Schuldenpaket der Bundesregierung. Obwohl die Finanzierungskonditionen etwas hinter den Erwartungen zurückblieben, vermeldete der Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) für Gewerbeimmobilien zuletzt das fünfte Quartal in Folge einen Anstieg der Transaktionspreise gegenüber dem Vorquartal. Der Boden ist ausgebildet und erste Investoren nutzen das Preisniveau, dass noch immer rund 14,5% unterhalb des Stands von Mitte 2022 liegt (Quelle: <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>).

Insbesondere institutionelle und professionelle Investoren erkennen, dass sich die Preisbildung auf einem Tiefstand befindet und investieren verstärkt in funktionierende Nutzungsarten wie die Nahversorgung, die ihre Stabilität und Widerstandsfähigkeit in den letzten Krisen unter Beweis stellen konnten. Während sich Deutschland in der Rezession befindet und viele Wirtschaftsbereiche unter Druck stehen, konnte der Lebensmitteleinzelhandel die eigene Profitabilität erneut steigern und blickt auf Grund der folgenden gesellschaftlichen Veränderungen weiterhin gelassen positiv in die Zukunft.

Die demographische Entwicklung führt seit Jahren zu einer alternden Gesellschaft. Dank des medizinischen Fortschritts übersteigt die Lebenserwartung jeder neuen Generation dabei regelmäßig die der jeweiligen Elterngeneration. Hinzu kommt der abgeschwächte, aber durchaus anhaltende Zuzug von Menschen nach Deutschland, durch welchen die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren zusätzlich ansteigen wird. Das Mehr an Menschen führt zu einer höheren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, bedingt einen weiterwachsenden Bedarf an Nahversorgunginfrastruktur. Mit der Manifestation eines höheren Homeoffice-Anteils verschiebt sich auch der Konsum der Angestellten vom unmittelbaren Arbeitsumfeld hin zur wohnortnahen Versorgung.

Das beschriebene Marktumfeld erhöht die Nachfrage von Gütern des täglichen Bedarfs und versetzt die Mieter der Nahversorgung in die Lage, die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Endverbraucher weiterzugeben. So werden indexierungsbedingte Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen im Habona Nahversorgungsfonds sind über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit (für die Gewerbenmieter) von aktuell 10,6 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt zum Geschäftshalbjahr bei sehr guten 97,0%.

Dank der Anlagestrategie im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung des Fonds sowie des sich daraus ableitenden Stellenwerts von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind die Fondsimmobilien technisch und energetisch zukunftssicher aufgestellt.

### Langlaufende Finanzierungen auf attraktivem Zinsniveau

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 30.09.2025 bei 25,4% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindung bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,41% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 4,25 Jahren. Zur Absicherung der Liquiditätsstrategie wurde darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von 10 Mio. EUR abgeschlossen, die variabel verzinst wird.

### Fondsvolumen bei rund EUR 113,8 Mio.

Das Fondsvolumen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verringerte sich im Berichtszeitraum um rund EUR 5,8 Mio. Gründe für diese Entwicklung waren in erster Linie die Bedienung von Rückgabewünschen in Höhe von rund EUR 4,0 Mio. und die im August 2025 durchgeführte Ausschüttung von rund 2,0 Mio. EUR. Darüber hinaus hatte der Fonds leichte Reduzierungen der Verkehrswerte des Immobilienportfolios zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum erfolgte keine Objektveräußerung.

### Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

In den letzten sechs Monaten haben die beiden unabhängig voneinander agierenden Sachverständigen die Immobilienwerte trotz konstanter oder steigender Einnahmen, marktbedingt angepasst (für nähere Details vergleiche <https://habona-nahversorgungsfonds.de/news>). Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduzierte sich durch die Neubewertungen somit von 19,98-fach auf das 19,79-fache der Jahresnettosollmiete.

### Performance beeinflusst von Wertänderung

Die rollierende BVI-Rendite über die letzten sechs Monate liegt bei +0,24% p.a., während die 1-Jahres-BVI-Rendite -1,18% ausweist und sich damit im ungewichteten Branchenschnitt aller Immobilienfonds, die laut Statistik des BVI per 30.09.2025 zum gleichen Zeitraum -1,1% p.a. genannt wird, bewegt. Die Ertragsrendite des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (also ohne Bewertungseffekte) liegt bei +1,72% und liefert damit die Basis für die nächste Ausschüttung.

Die BVI-Rendite seit Auflage des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt bei +7,81%.

### Stabile Ausschüttung auf hohem Niveau bei steuerlicher Attraktivität durch Teilfreistellung

Die stabilen und langfristigen Mieteinnahmen des Fonds ermöglichten es, eine erneute Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/2025 auf dem Wert des letzten Jahres in Höhe von 0,90 EUR je Anteil umzusetzen.

Geschäftsjahr	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
<b>Ausschüttung in EUR/Anteil</b>	<b>0,60</b>	<b>0,61</b>	<b>0,70</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<i>Steigerung</i>		1,7%	15%	29%	+/-0%

Darüber hinaus profitieren Anleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland von einer steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent.

### Ausblick

Institutionelle Investoren haben die Vorteile der Assetklasse Nahversorgung erkannt und nennen diesen Bereich bei Umfragen bereits an erster oder zweiter Stelle (neben dem Bereich Wohnen). Das Interesse dieser professionellen Investoren zeigt die derzeitige Attraktivität und Opportunität antizyklisch in einen funktionierenden Sachwert zu investieren, während andere Nutzungsarten im Bestand abgebaut werden.

Die Kombination von stabilen Mieteinnahmen und positiven Zukunftsaussichten unserer Mieter liefern die Basis für den weiteren Ertrag, den wir für Sie erwirtschaften. Der Fonds ist solide aufgestellt und bereit für den nächsten positiven Immobilienzyklus.

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 <https://habona-nahversorgungsfonds.de/>.

Mit den besten Grüßen



Asset- & Property Manager

INTREAL

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

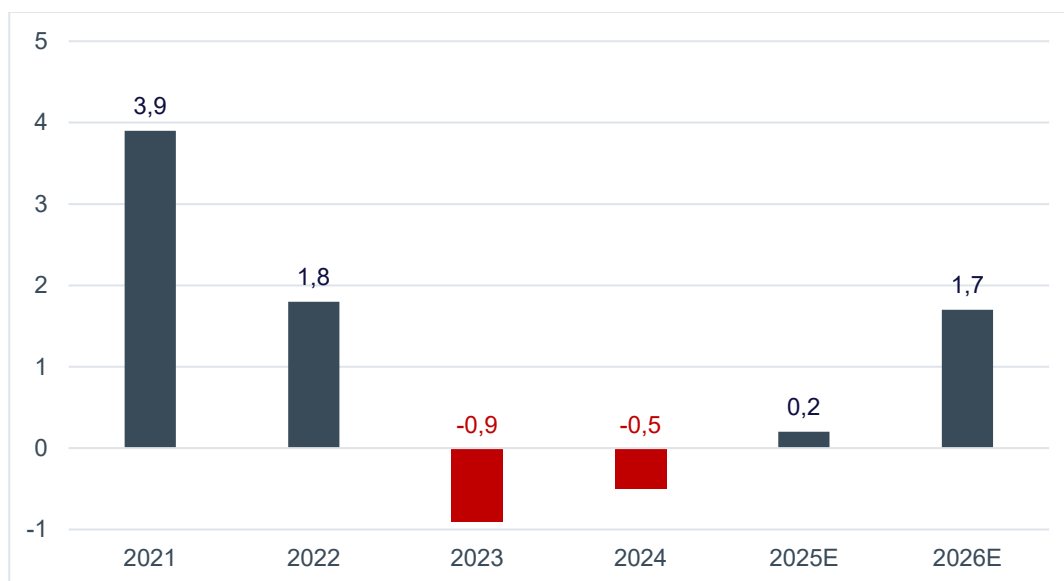
## Marktbericht 2025/2026

Halbjahresbericht, Stand 28. Oktober 2025

Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands im Herbst 2025 zeigt eine fragile Erholung. Nach zwei Jahren Rezession wird für 2025 ein BIP-Wachstum von lediglich 0,2 % erwartet. Belastend wirken geopolitische Unsicherheiten und US-Zölle, die insbesondere die exportorientierte Industrie treffen. Deren Unternehmen berichten über eine anhaltend schwache Nachfrage nach ihren Waren und Dienstleistungen sowie über eine Verschlechterung ihrer internationalen Wettbewerbsposition. Für das ifo Institut spielt im weiteren Verlauf die Finanzpolitik der neuen Bundesregierung eine entscheidende Rolle, um über geeignete Maßnahmen Unternehmen und Haushalte zu entlasten und somit die Konjunktur wieder in Schwung zu setzen.<sup>1</sup> In Rede stehen u.a. beschleunigte Abschreibungen, Senkungen der Umsatzsteuer in der Gastronomie sowie der Stromsteuer für das produzierende Gewerbe, reduzierte Netzentgelte und die Erhöhung der Pendlerpauschale. Die Inflation liegt stabil bei etwa 2,0 % und soll sich auch 2026 auf diesem Niveau halten.<sup>2</sup> Die Europäische Zentralbank verfolgt weiterhin eine restriktive Geldpolitik und hat bei ihrer letzten Sitzung im September beschlossen, die drei Leitzinssätze unverändert zu belassen.<sup>3</sup>

Für 2026 prognostizieren führende Wirtschaftsinstitute ein BIP-Wachstum zwischen 1,3% bis 1,7%. Als Treiber werden staatliche Ausgaben, eine zunehmende Investitionsbereitschaft und eine leichte Belebung des Arbeitsmarkts genannt. Risiken bestehen weiterhin durch internationale Handelskonflikte, unzureichende Reformen und strukturelle Standortprobleme. Insgesamt bleibt der Ausblick für 2026 verhalten optimistisch.

**Abb. 1: Konjunkturprognose: Entwicklung Bruttoinlandsprodukt, in Prozent, 2021 -2026E;**  
Quelle: DIW Berlin - Konjunkturprognose Herbst 2025



### Konsumklima

Im Jahr 2025 spiegelt das Konsumklima in Deutschland eine weiterhin trübe Verbraucherstimmung wider, wenn auch mit ersten Anzeichen einer möglichen Aufhellung. Nachdem der GfK-Konsumklimaindex zuvor drei Monate in Folge auf -23,5 gesunken war, stieg der Indexwert im Oktober leicht auf -22,3 Punkte. Ursächlich sind die verbesserten Einkommenserwartungen, die im Vergleich zum Vormonat wieder spürbar zulegen.

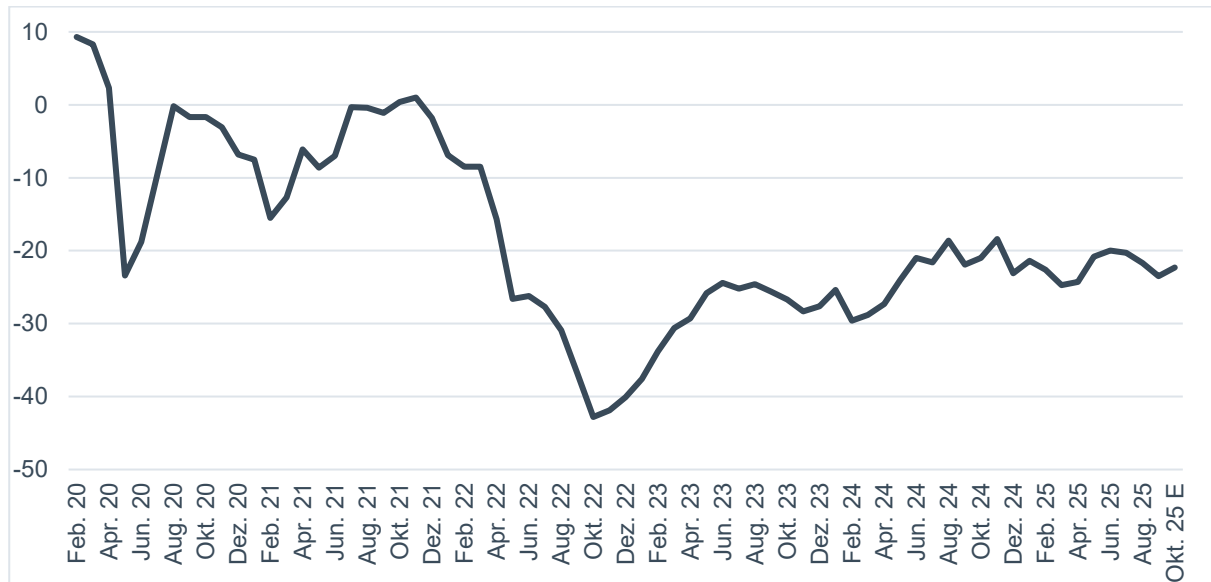
<sup>1</sup> Ifo Institut. ifo Konjunkturprognose vom 4. September 2025. Online unter: <https://www.ifo.de/fakten/2025-09-04/ifo-konjunkturprognose-herbst-2025-finanzpolitik-koennte-deutsche-wirtschaft-aus>

<sup>2</sup> DIW Berlin. Konjunkturprognose Herbst 2025. Online unter: [DIW Berlin: Konjunkturprognose Herbst 2025](#)

<sup>3</sup> Europäische Zentralbank: [Unsere Erklärung zur Geldpolitik auf einen Blick – September 2025](#)

Gleichzeitig leisten die stabile Sparneigung und die leicht sinkende Anschaffungsneigung keinen positiven Beitrag zur Erholung des Konsumklimas, sodass nicht zu erwarten ist, dass der Indexwert absehbar aus dem negativen Bereich kommt. Die geopolitische Lage, Sorgen um den Arbeitsplatz und wieder zunehmende Inflationsängste dürften einer durchgreifenden Erholung momentan eher im Wege stehen. Hohe Preise für Lebensmittel und Energie sorgen für eine anhaltende Kaufzurückhaltung insbesondere in den Nonfood-Sektoren. Die Verbraucher investieren weniger in langlebige Konsumgüter und verschieben größere, nicht existenzielle Anschaffungen.<sup>4</sup>

**Abb. 2: GfK Konsumklima: Indexwerte Februar 2020 – Oktober 2025E; Quelle: GfK, NIM**



### Einzelhandelsumsatz

Basierend auf verbandseigenen Prognosen des deutschen Einzelhandels sowie Marktforschungsdaten könnte der Einzelhandelsumsatz 2025 um insgesamt gut 2 Prozent nominal wachsen.<sup>5</sup> Bei einer angenommenen Inflation von 2,1 Prozent stünde bis Ende des Jahres real ein leichtes Minus.

In den Branchen und Vertriebskanälen des deutschen Einzelhandels verläuft die Umsatzentwicklung allerdings weiterhin sehr unterschiedlich. Wie auch in den allermeisten Vorjahren wächst der deutsche Lebensmitteleinzelhandel überdurchschnittlich und folgt 2025 mit voraussichtlich 2,7 Prozent in etwa seinem langjährigen Mittel.<sup>6</sup> Der Einzelhandel mit Nichtlebensmitteln dürfte dagegen nur um 1,4 Prozent wachsen und würde damit 2025 real verlieren.

Der Onlinehandel hat nach der Rückbildung seiner Umsatzrekorde in der Pandemie seinen Tiefpunkt offenbar durchschritten, erreicht aber angesichts einer sinkenden Anschaffungsneigung nur sehr moderate Wachstumswerte. Mit einem erwarteten Nominalwachstum von voraussichtlich nur rund 2,5 Prozent wird der Onlinehandel nicht an seine Erfolge im vergangenen Jahrzehnt anschließen können.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> NIQ. Konsumklima: Gestiegene Einkommenserwartungen stoppen Abwärtstrend vom 25. September 2025. Online unter: [Konsumklima: Gestiegene Einkommenserwartungen stoppen Abwärtstrend - NIQ](#)

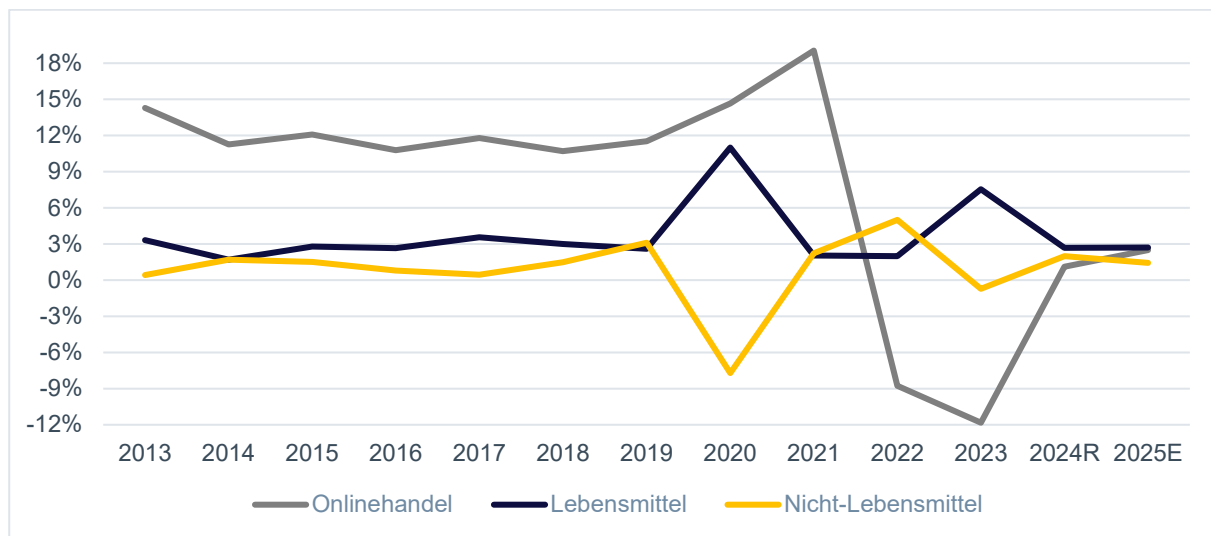
<sup>5</sup> HDE-Pressemitteilung v. 07.07.2025. Online unter: [https://einzelhandel.de/images/presse/Pressekonferenz/2025/halbjahrespk25/HalbjahresPK\\_Pressemitteilung.pdf](https://einzelhandel.de/images/presse/Pressekonferenz/2025/halbjahrespk25/HalbjahresPK_Pressemitteilung.pdf)

<sup>6</sup> Habona Research Center, eigene Prognose auf Basis von bevh, GfK, HDE

<sup>7</sup> ebd



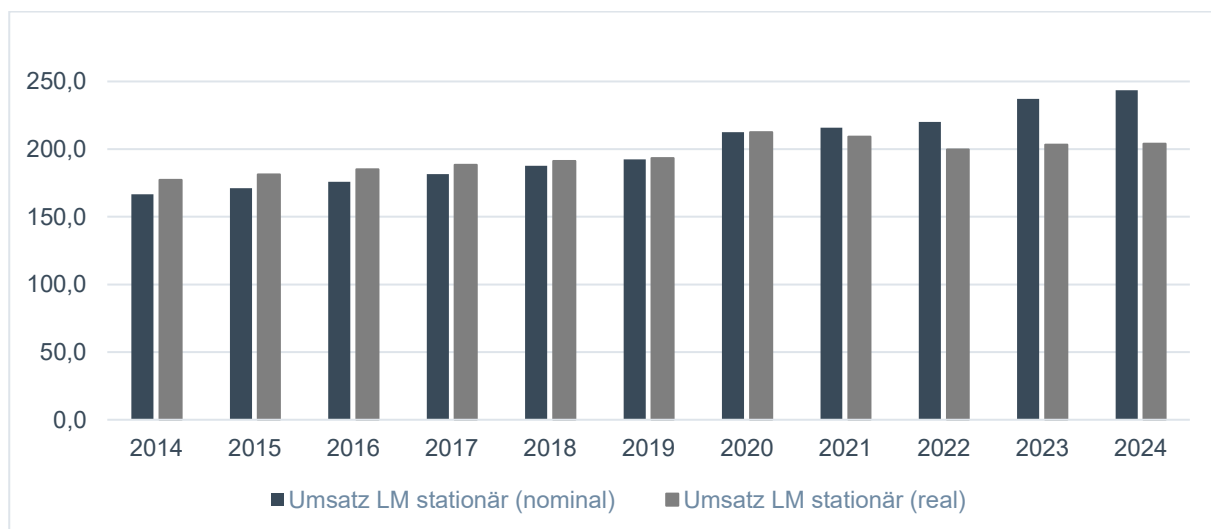
**Abb. 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel: Lebensmittel, Nichtlebensmittel, Onlinehandel in Prozent p.a., 2013 – 2025E, Quellen: Habona Research Center auf Basis bevh, destatis, GfK, HDE**



### Lebensmittelumsatz

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland bestätigt seine Krisenresilienz und kann sich auch unter veränderten Rahmenbedingungen behaupten. In mehreren Preisrunden konnten die Händler zwischen 2019 und 2024 einen Umsatzzuwachs von insgesamt 26,6 Prozent nominal bzw. 5,6 Prozent real erzielen.<sup>8</sup>

**Abb. 4: Umsätze im stationären Lebensmittelhandel, nominal vs. real, in Mrd. EUR; Quellen: Habona Research Center, eigene Berechnungen und Prognose auf Basis von destatis, GfK, HDE**



Vor dem Hintergrund, dass sich die im Lebensmittelhandel bezahlten Preise seitwärts bewegen, dürften insbesondere die preiswerteren Handelsmarken der Lebensmittelhändler weiterhin im Fokus der Konsumenten stehen. Sowohl Discounter als auch Supermärkte erhöhen stetig ihren Anteil an Premiumhandelsmarken. Supermärkte listen nach Bedarf eigene Preiseinstiegsmarken ein. Die gestiegene öffentliche Wahrnehmung der Handelsmarken dürfte die Mittermarken der Hersteller unter Druck setzen, da diese für Konsumenten weder in Sachen Qualität und Image noch hinsichtlich des Preises

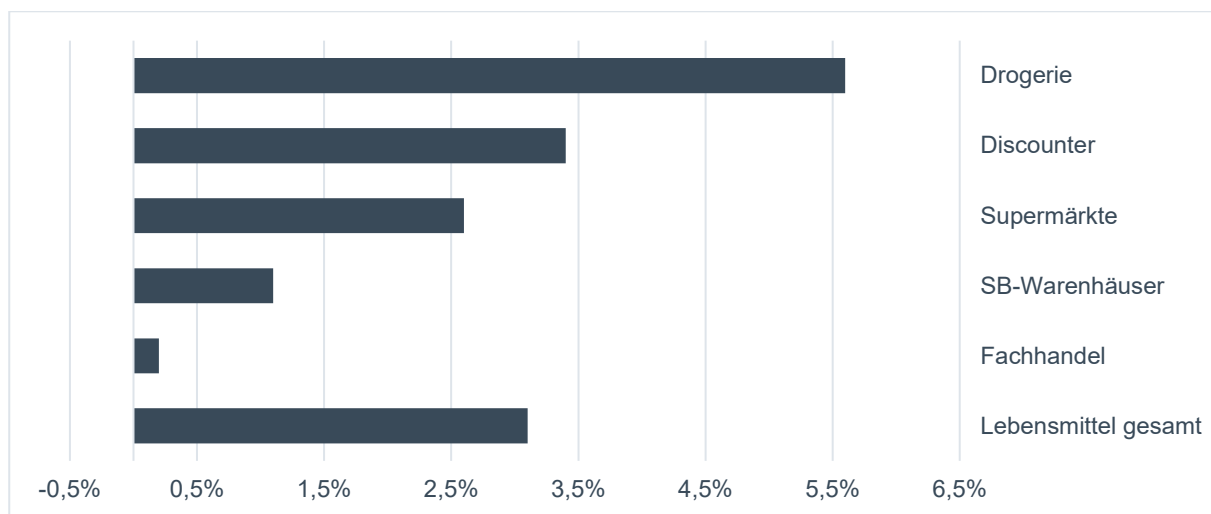
<sup>8</sup> Habona Research Center, eigene Berechnung und Prognose auf Basis von GfK, HDE und Destatis

einen Vorteil bieten.<sup>9</sup> Die jüngst ausgestrahlte ARD Dokumentation „Die Wahrheit über Eigenmarken“ vom 20.10.2025 dürfte diesen Trend zum Jahresende hin bestätigen.<sup>10</sup>

In den ersten drei Quartalen 2025 wurde die Stärke der Supermärkte und Discounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel bestätigt. So sind bei einem durch den Erfolg der Drogeriemärkte beflügelten Anstieg des Gesamtlebensmittelumsatzes von 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Umsätze von Supermärkten und Discounter um 2,6 bzw. 3,4 Prozent gewachsen. Das Nachsehen hatten bisher wiederum großformatige SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte, die in derselben Zeit nur um 1,1 Prozent zulegen konnten; der Fachhandel stagnierte bei 0,2 Prozent.<sup>11</sup>

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln konnte nach einem Plus von 5,5 Prozent in 2024 gegenüber dem Vorjahr nun einen Anstieg von 6,2 Prozent in den ersten drei Quartalen 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen.<sup>12</sup> Allerdings hat der Onlinehandel mit Lebensmittel in Deutschland nach wie vor eine sehr geringe Bedeutung. 2025 dürfte der Marktanteil im Lebensmittelkernsortiment leicht auf 1,7 Prozent bzw. rund 4,2 Mrd. Euro wachsen.<sup>13</sup>

**Abb. 5: Umsatzentwicklung Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen, Januar – September 2025 ggü. Vorjahreszeitraum, in Prozent; Quelle: Yougov Consumer Index - September 2025**



<sup>9</sup> Yougov Consumer-Index, September 2025

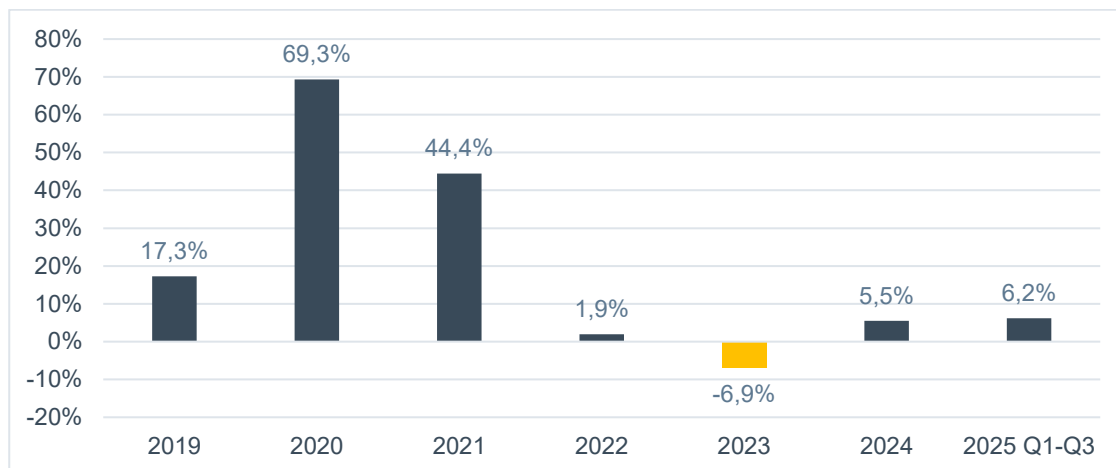
<sup>10</sup> ARD Mediathek v. 20.10.2025. Online unter: [Vorschau: Die Wahrheit über Eigenmarken | Programm](#)

<sup>11</sup> Yougov Consumer-Index, September 2025

<sup>12</sup> bevh Pressemeldung v. 03.04.2025: [Onlinehandel holt im ersten Quartal weiter auf | BEVH](#) sowie v. 04.07.2025: [Der Aufschwung ist da – im Onlinehandel | BEVH](#) und v. 02.10.2025: [Onlinehandel wächst im dritten Quartal 2025 weiter moderat trotz schwachem Konsumfeld | BEVH](#)

<sup>13</sup> Habona Research Center, eigene Berechnung und Prognose auf Basis von GfK, HDE und bevh

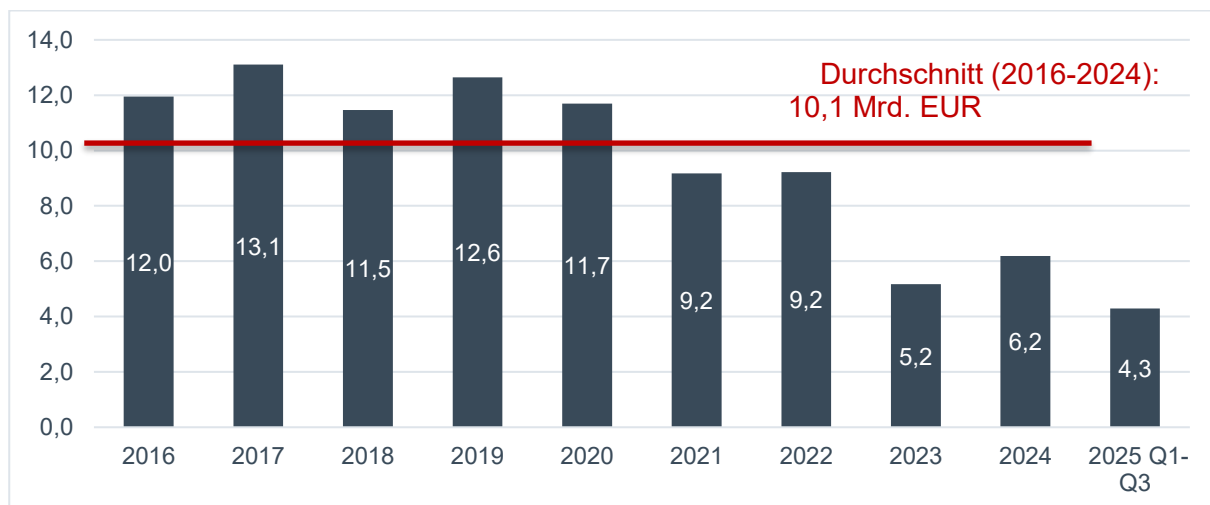
**Abb. 6: Umsatzentwicklung E-Food, 2019 bis Q1-Q3 2025, in Prozent ggü. Vorjahreswerte; Quelle: bevh Zeitreihenveröffentlichungen**



### Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,2 Milliarden Euro bzw. einem Plus von 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr abgeschlossen. Trotz dieser deutlichen Belebung des Marktes rangiert das aktuelle Gesamtjahresergebnis immer noch 38 Prozent unter dem Mittelwert für die Jahre 2016-2024.<sup>14</sup>

**Abb. 7: Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien, 2016 – 2025 in Mrd. EUR; Quelle: Savills**



Seit 2024 entwickelt sich der Retail-Investmentmarkt zur volumenstärksten gewerblichen Assetklasse. In den ersten drei Quartalen 2025 ist ein Transaktionsvolumen von 4,3 Mrd. Euro aufgelaufen und hat damit Logistik und Büro auf die Ränge verwiesen.<sup>15</sup>

Wenngleich der Retail-Investmentmarkt Savills zufolge trotzdem einen leichten Umsatzrückgang zum Ende des dritten Quartals vermelden muss (-3 % ggü. Q1-3 2024), hat sich das lebhafte Transaktionsgeschehen der ersten Jahreshälfte in

<sup>14</sup> Quelle: Savills (2025)

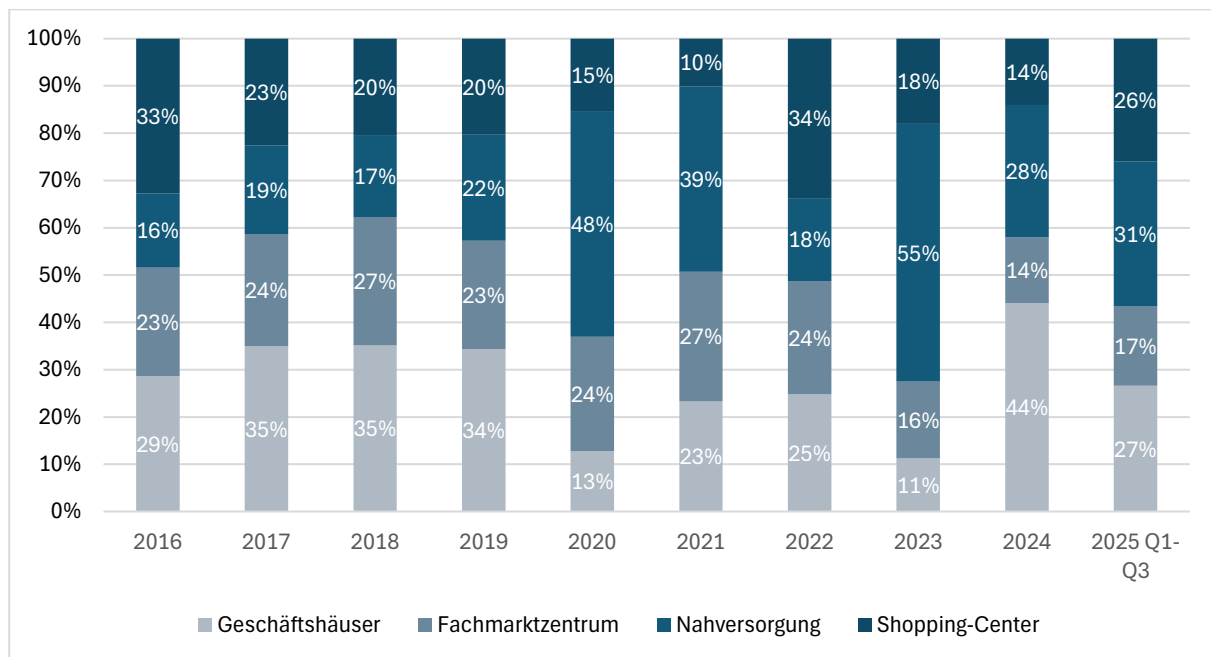
<sup>15</sup> Savills - Immobilieninvestmentmarkt Deutschland Q3-2025 v. 06.10.2025. Online unter: [Savills Deutschland | Immobilieninvestmentmarkt Deutschland Q3-2025](#)

den letzten Monaten weiter fortgesetzt. Gemäß BNP Paribas Real Estate ist hierfür nicht zuletzt die hohe Zahl an Einzeldeals verantwortlich, die mit einem Volumen von insgesamt rund 944 Mio. Euro zwischen Anfang Juli und Ende September den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres verbuchen konnte.<sup>16</sup>

Hinsichtlich Assetklassen bleibt der Nachfragefokus im Jahr 2025 insbesondere auf lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren und Nahversorgungsimmobilien sowie Portfolios in diesem Segment gerichtet. Das dabei gleichwohl noch immer recht geringe absolute Niveau ist dem selektiven Investitionsverhalten geschuldet. Das Interesse gilt attraktiven Cashflows bei hoher Stabilität, ohne aber adäquate Preise zu zahlen. Insbesondere bei Nahversorgungs- und Fachmarktportfolios fanden Kauf- und Verkaufsinteressenten zuletzt weniger zusammen.

Für die einstmals marktprägende Assetklasse Shoppingcenter hat u.a. ein Großdeal, der Verkauf der Gropius-Passagen für rund 280 Mio. Euro, für Belebung in diesem Segment gesorgt, die sich 2026 fortsetzen könnte, nachdem sich die Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite inzwischen annähern. Der Umsatz mit innerstädtischen Geschäftshäusern, der 2024 noch von Insolvenzverkäufen aus den Signa-Portfolios geprägt war, hat sich vorerst normalisiert.

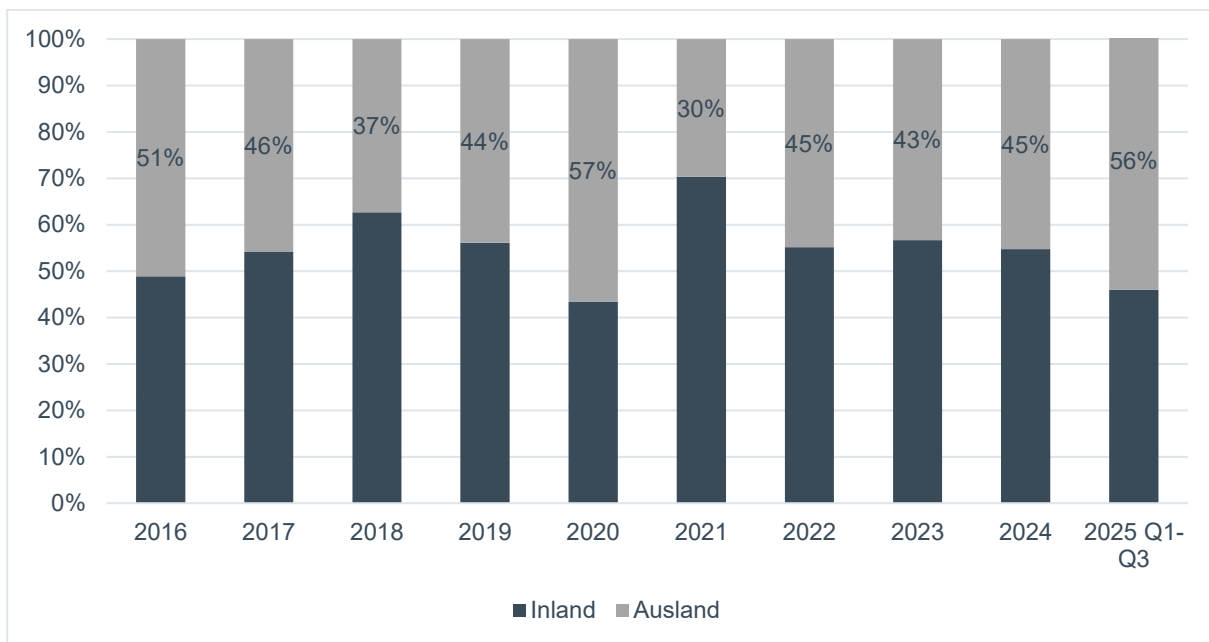
**Abb. 8: Retail-Investments nach Objektart, Anteil in %, 2016 – 2025 Q1-Q3; Quelle: Savills**



Geprägt wird die jüngste Entwicklung im deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien zudem von der Wiederkehr ausländischer Investoren. In den vergangenen Jahren wurde der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien überwiegend von inländischen Investoren geprägt, die über ein tiefes Marktverständnis, stabile Netzwerke und eine hohe Vertrautheit mit den rechtlichen Rahmenbedingungen verfügen.

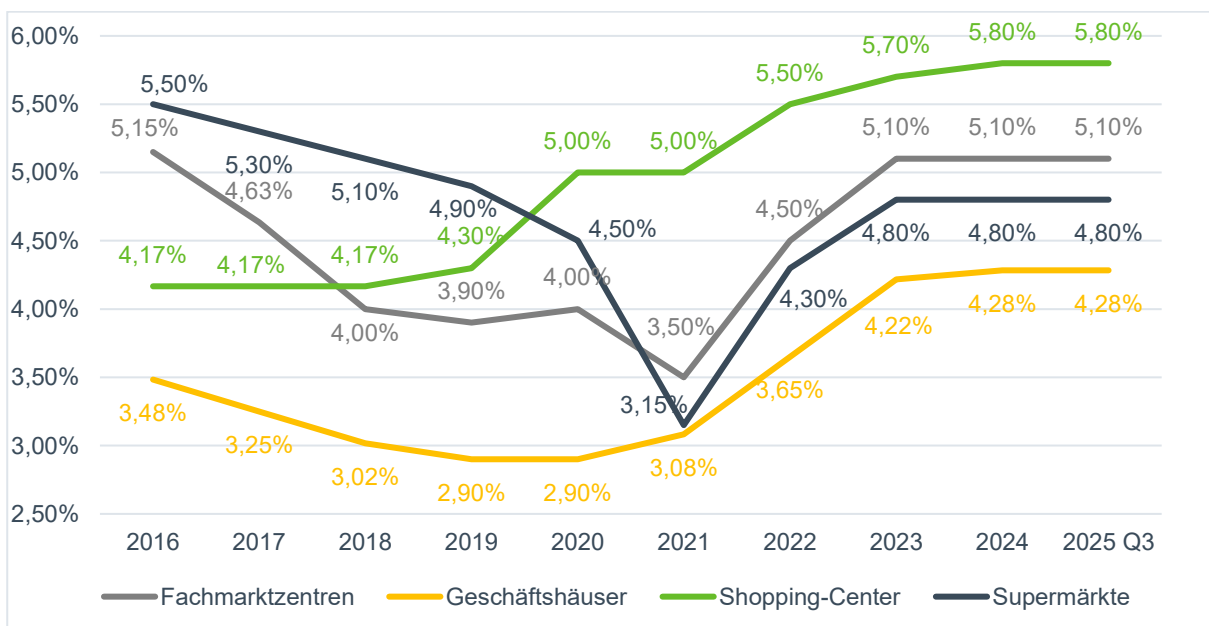
In der aktuellen Phase strategischer Neubestimmung tritt auch wieder internationales Kapital in Erscheinung. Möglich geworden ist dies durch wieder etwas niedrigere, aber vor allem kalkulierbare Finanzierungskosten sowie die schrittweise Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

<sup>16</sup> BNP: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q3 2025. Online unter: [Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q3 2025 | BNP Paribas Real Estate](#)

**Abb. 9: Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien nach Käufernationalität, Angaben in Prozent; 2016 – 2025 Q1-Q3; Quelle: Savills**

In der ersten Jahreshälfte 2025 entfielen mit rund 2,4 Mrd. Euro etwa 56 Prozent des Retail-Transaktionsvolumens auf internationale Investoren. Dieser Anteil wird allerdings statistisch überzeichnet durch die Übernahme der Porta-Möbelmärkte durch die österreichische XXXLutz-Gruppe. Die Käuferseite wird von institutionellen Investoren, Fondsmanagern und eigenkapitalstarken Investment-Managern dominiert, während auf Verkäuferseite vor allem unternehmensnahe Eigentümer und Family Offices aktiv sind. Rückblickend hatten die Signa-Insolvenzgesellschaften einen großen Anteil am Verkaufsgeschehen.

2022 brachte nicht nur die Zinswende, sondern auch eine neue Risikosicht auf die verschiedenen Nutzungsklassen im Einzelhandel. Im Vergleich zum vorpandemischen Zyklus hat sich die Einstellung gegenüber der Nahversorgungsimmoblie sowie dem Shoppingcenter besonders stark geändert und seitdem verfestigt. Während der Markt die Nahversorgung als krisensicheres Investment bestätigt hat und sich mit Spitzenrenditen von 4,8 Prozent zufriedengibt, stellen selbst die besten Shoppingcenter Anlegern hohe Renditen von mindestens 5,8 Prozent in Aussicht.

**Abb. 10: Spitzenrenditen Handelsimmobilien, in %, 2016 –2025 Q3; Quelle: Savills**



Wie sich der Investmentmarkt im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der Vielschichtigkeit politischer und wirtschaftlicher Einflussfaktoren schwer zu prognostizieren. Marktbeobachter gehen aktuell davon aus, dass sich im Jahr 2025 die positive Dynamik in allen Nutzungsklassen fortsetzen wird bei einer insgesamt stabilen Spitzenrendite.<sup>17</sup>

### **Ausblick Nahversorgungsimmobilie – Resiliente Mieter, potenzialstarke Immobilien**

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

Umsatzwachstum ist eine Voraussetzung für den Aufbau globaler Einkaufsmacht. Nicht zuletzt aufgrund ihres großen Einkaufsvolumens haben die vier großen deutschen Handelsunternehmen, die Aldi-Gruppe, die Edeka Gruppe, Lidl & Schwarz sowie die Rewe-Gruppe, eine globale Marktstellung erreicht, die es ihnen erlaubt, Einkaufspreise gegenüber den meisten Lebensmittelherstellern der Welt zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Etwa ebenso gut gelingt es ihnen, in einer Quasi-Oligopolstellung Preiserhöhungen gegenüber dem Endverbraucher durchzusetzen. Im Ergebnis können sie inflationsbedingte Kostensteigerungen in höherem Maße weitergeben, als sie selbst davon betroffen sind.

Die langfristig vermietete Nahversorgungsimmobilie mit einem der großen Handelskonzerne als Ankernutzung profitiert von einem bonitätsstarken Mieter, der in der Lage ist, auch steigende Mieten zuverlässig zu erwirtschaften. Da die Lebensmittelumsätze bisher schneller gewachsen sind als der Verbraucherpreisindex, nimmt an langfristig angemieteten Standorten der Mietanteil am Umsatz sukzessive ab, bis Spielraum für eine Modernisierung der Fläche und die Umlegung der Kosten auf eine dann höhere Miete „kostenneutral“ möglich werden.

Aufgrund des geringen Zubaus von Lebensmittelmärkten führt das Realwachstum zu steigenden Umsätzen pro Quadratmeter Ladenfläche und damit zu einer grundsätzlich höheren Wirtschaftlichkeit des Mieters, was sich zusätzlich stabilisierend auf die Werthaltigkeit und Produktivität der Bestandsportfolien auswirkt. Ein wirtschaftlich gesunder Mieter ist die Grundlage für einen stabilen und später auch wieder steigenden Immobilienwert. Das wieder anziehende Investoreninteresse an gut vermieteten Nahversorgungsimmobilien und sich seitwärts bewegende Spitzenrenditen deuten darauf hin, dass die Preiskorrekturen im Wesentlichen abgeschlossen sein dürften.

Trotz der insgesamt positiven Marktparameter für den deutschen Lebensmitteleinzelhandel und deren Akteure sind in Einzelfällen gewisse Risiken nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere Standorte, wenn Grundstücksgröße und zeitgemäße Flächenanforderungen divergieren und somit keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen oder die Potenzialbasis am Standort für eine längerfristige Positionierung unter Druck gerät. Aber auch bei nicht rechtzeitig erkannten operativen Problemen, gepaart mit finanziellen Schwierigkeiten und einer inkonsistenten strategischen Ausrichtung, können Konzerne unter Druck geraten. Als nach wie vor aktuelles Beispiel lässt sich die Migros-Tochter Tegut nennen, die u.a. mit einer schwierigen Expansion außerhalb ihres Stammgebietes und durch die fehlgeleitete Übernahme der Basic-Filialen mit hohen Standortmieten jüngst einen Konsolidierungsprozess einleiten musste. Aktuell will sich Tegut gemäß Lebensmittelzeitung mittlerweile von insgesamt rund 50 Standorten trennen, auch im hessischen Kerngebiet.<sup>18</sup> Durch ein weitestgehend begrenztes und aktives Assetmanagement sowie ein vorgeschaltetes intensives Research sollen mögliche Risiken weitestgehend begrenzt werden. Gleichwohl kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Habona Nahversorgungsfonds Deutschland befindet sich kein Tegut.

Hamburg, den 28.10.2025

Habona Invest Consulting GmbH

---

<sup>17</sup> BNP: Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q3 2025. Online unter: [Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q3 2025 | BNP Paribas Real Estate](#)

<sup>18</sup> Lebensmittelzeitung: Tegut siebt noch mehr Filialen aus v. 16.10.2025. Online unter: [Sanierungsprozess: Tegut siebt noch mehr Filialen aus](#)

## Halbjahresbericht

### 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 wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien getätigt.

#### Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 113.768.350,60 EUR (zum 31. März 2025 119.582.340,12 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.267.050 Stück (zum 31. März 2025 2.346.418 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 50,18 EUR ist im Vergleich zum 31. März 2025 (50,96 EUR) um 0,78 EUR gesunken. Im August 2025 erfolgte darüber hinaus eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR je Anteil. Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei -1,18% (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 investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie zu einem geringen Anteil in Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

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

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag besteht im Fonds keine Anlagegrenzverletzung. Es befindet sich lediglich eine Anlagegrenze im Warnbereich. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

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

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

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

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 mittleres Liquiditätsrisiko.

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 Zinsbindungen und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein mittleres Zinsänderungsrisiko.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder 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. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als erhöht bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet.

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt Angaben zur Offenlegungs- und TaxonomieVO im Anhang verwiesen.

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

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

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

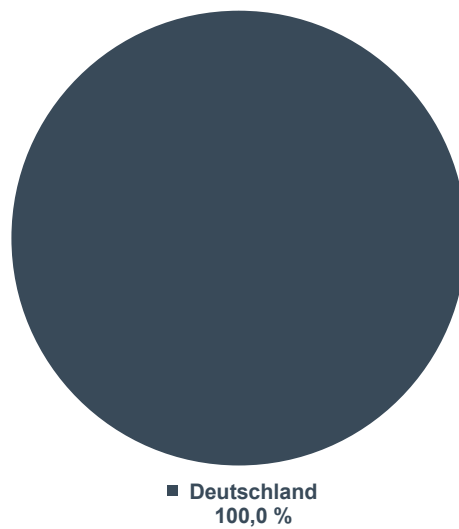
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## Portfoliostruktur

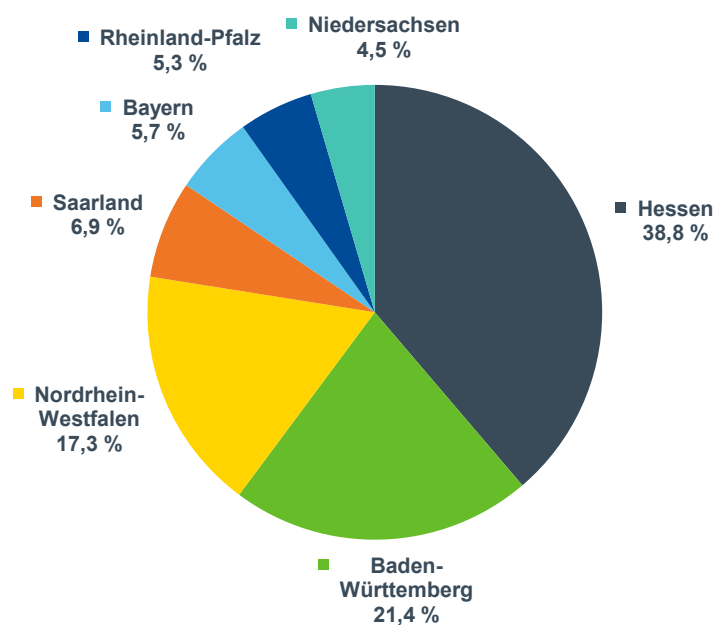
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 14 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

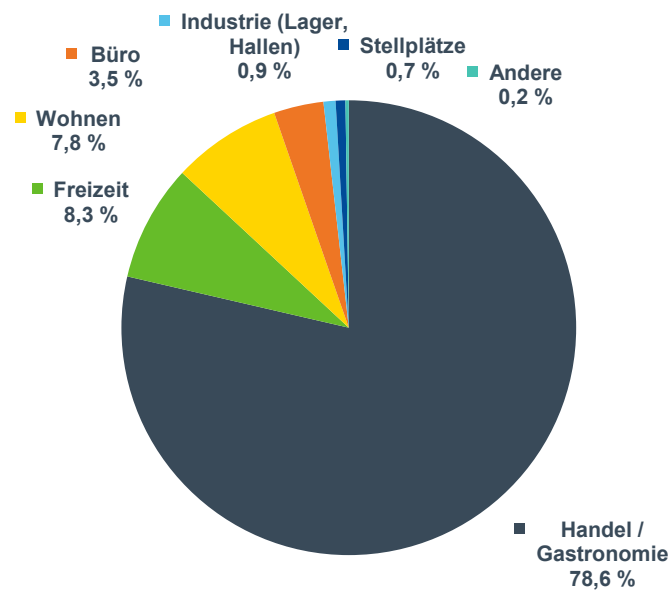
Länderallokation



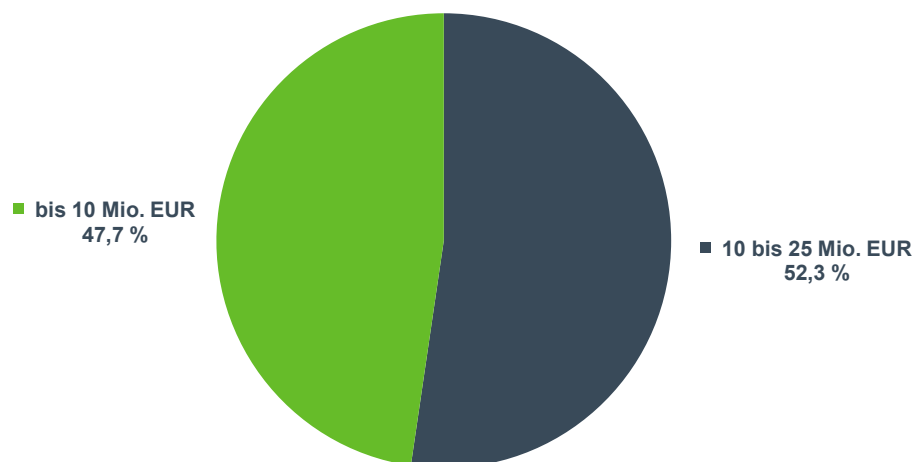
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien

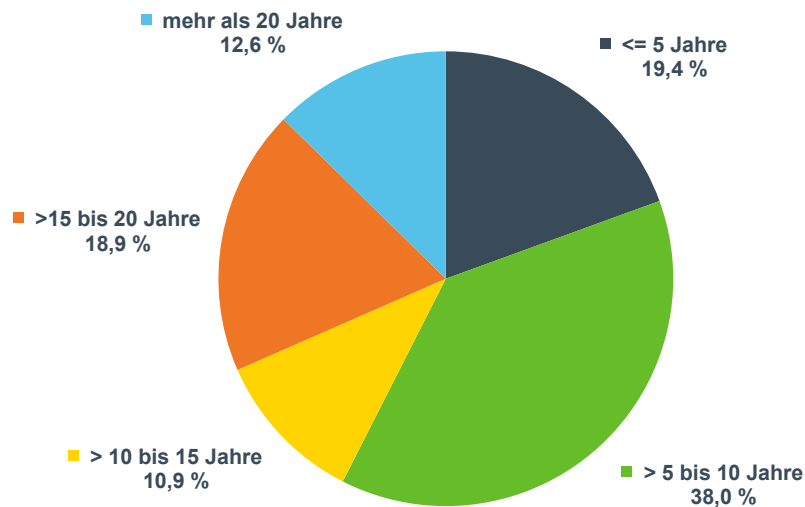
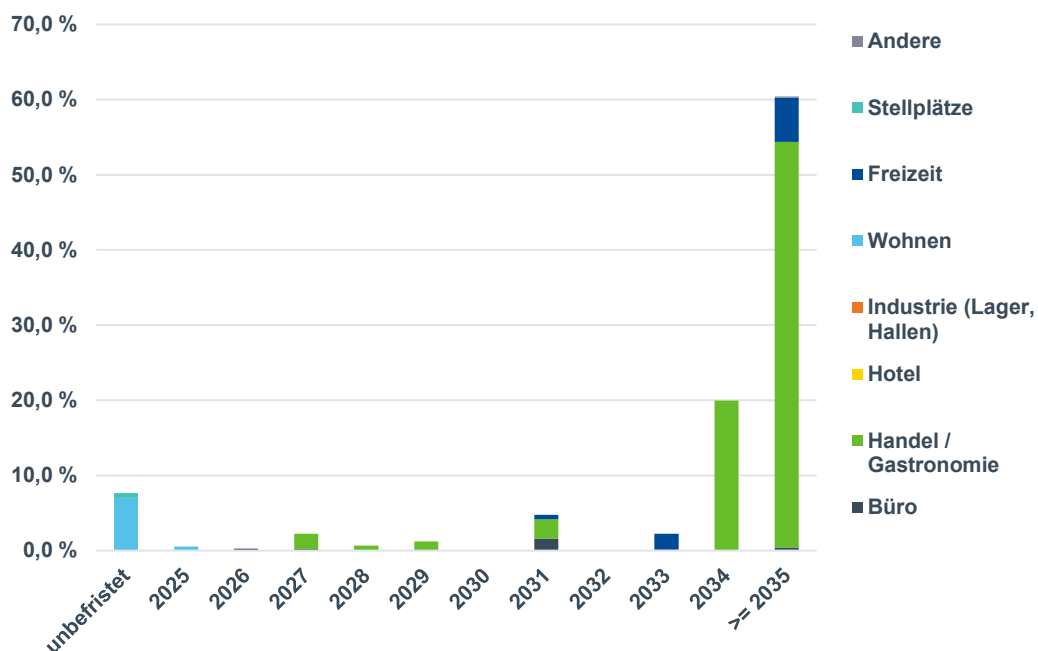




**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)**

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (71,7% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% der JNSM).

**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)**

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)****Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)**

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (71,7% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% der JNSM).

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	33.300.000,00 EUR	25,4
<b>Gesamt</b>	<b>33.300.000,00 EUR</b>	<b>25,4</b>

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 (33,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 28,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	15,8 %	0,0 %	84,2 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>15,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>84,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

## Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		99.370.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		31.595.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>130.965.000,00</b>	<b>115,12</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		8.212.163,68		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>8.212.163,68</b>	<b>7,22</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.162.437,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		14.498,77		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		7.945.879,77		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	7.945.879,77		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		836.944,12		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>9.959.760,24</b>	<b>8,75</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>149.136.923,92</b>	<b>131,09</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-33.300.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-583.487,43		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-217.113,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-34.180.601,15</b>	<b>-30,04</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-1.187.972,17</b>	<b>-1,04</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-35.368.573,32</b>	<b>-31,09</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>113.768.350,60</b>	<b>100,00</b>
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>2.267.050</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>50,18</b>	



Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>			Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>5)</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutach- ten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	34454	Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO			8,4	0,0	23,9	12.690 / 12.460 [12.575]	202	737 / 737 [737]	30 / 30 [30]	1.304 / 11,7	746 / 558	65	695	64
DE	50181	Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2019	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ			8,8	13,0	27,9	14.360 / 14.310 [14.335]	323	745 / 745 [745]	51 / 51 [51]	1.633 / 12,9	948 / 685	81	947	70
DE	63486	Bruchköbel, Innerer Ring 2a	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.701	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT			14,1	0,0	40,0	10.110 / 9.910 [10.010]	240	480 / 480 [480]	46 / 46 [46]	972 / 9,1	717 / 255	49	625	77
DE	34295	Edermünde-Grifte, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO			11,3	0,0	29,6	6.810 / 6.690 [6.750]	165	330 / 330 [330]	47 / 47 [47]	927 / 12,2	503 / 424	46	618	80
DE	34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32, Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha 61,5%; W 26,4%	-	21.09.21	1923	5.541	3.026 / 1.533	B / K / L			9,0	15,7	0,0	12.290 / 12.130 [12.210]	284	612 / 590 [601]	51 / 51 [51]	1.502 / 12,9	816 / 686	76	894	71
DE	51149	Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 0	L / SZ			12,7	0,0	26,8	5.640 / 5.570 [5.605]	127	258 / 253 [255]	53 / 53 [53]	479 / 10,2	351 / 128	24	200	50
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			9,1	0,0	28,1	7.400 / 7.550 [7.475]	262	525 / 525 [525]	34 / 34 [34]	668 / 9,0	313 / 355	33	279	50
DE	68309	Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 53,4%; W 40,5%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO			8,7	0,0	25,8	19.440 / 19.330 [19.385]	372	758 / 758 [758]	64 / 64 [64]	1.925 / 9,9	1.075 / 850	95	906	57
DE	57555	Mudersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ			9,2	0,0	28,8	6.960 / 6.930 [6.945]	176	353 / 353 [353]	44 / 44 [44]	599 / 8,1	430 / 168	30	335	67
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			9,0	0,0	24,8	8.680 / 8.650 [8.665]	213	426 / 426 [426]	42 / 40 [41]	952 / 11,0	528 / 424	48	588	74
DE	66539	Neunkirchen, Untere Bliesstraße 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP			12,7	0,0	25,3	9.020 / 9.150 [9.085]	283	565 / 565 [565]	30 / 37 [33,5]	784 / 9,5	588 / 196	39	327	50
DE	31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ			11,9	0,0	0,0	5.970 / 5.930 [5.950]	144	288 / 288 [288]	47 / 47 [47]	640 / 10,3	362 / 278	32	458	86
DE	65187	Wiesbaden, Mainzer Straße 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT			11,4	0,0	0,0	9.290 / 9.140 [9.215]	207	415 / 422 [419]	44 / 44 [44]	1.120 / 11,1	687 / 433	56	775	83

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>			Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>5)</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutach- ten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744 / 0	B / BM / L / SZ		21,8	0,0	0,0	2.740 / 2.780 [2.760]	59	119 / 119 [119]	47 / 47 [47]	410 / 15,1	210 / 201	21	301	88	
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>6)</sup>																									
130.965.000,00																									

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit

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

5) Fremdfinanzierungsquote 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.

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2025

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				8.212.163,68	7,22
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 8,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 6,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

## Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.162.437,58	1,02
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.014.593,94		
davon Mietforderungen		187.646,66		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			14.498,77	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			7.945.879,77	6,98
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		7.945.879,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			836.944,12	0,74
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-33.300.000,00	-29,27
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,07
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-583.487,43	-0,51
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-217.113,72	-0,19
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>			-1.187.972,17	-1,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>113.768.350,60</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen vorauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (1,0 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (7,9 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (13,9 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (6,0 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,8 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang dem geplanten Ankauf einer weiteren Immobilie (0,4 Mio. EUR), Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,3 Mio. EUR) und Forderungen gegen das Finanzamt (0,2 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts Bedburg, Lindenstr. 3a - 4 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,7 Mio. EUR) und Forderungen gegenüber dem Verwalter (0,1 Mio. EUR).

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

Die „Rückstellungen“ (1,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,8 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Steuerberatungskosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds (0,1 Mio. EUR).



## Anhang

### Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	50,18 EUR
Umlaufende Anteile	2.267.050

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen 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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

## Angaben zum Risikomanagementsystem

### Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.


Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.


Hamburg, den

### IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:  
  
17393B191BDE481...

Andreas Ertle

Signiert von:  
  
146F56F5275F4D8...

Malte Priester

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

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

### Leerstandsdaten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	1,0	1,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9
Leerstand Wohnen	0,5	0,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,0	97,0

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (71,7% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (6,3% der JNSM).

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	7,6	7,6
2025	0,5	0,5
2026	0,3	0,3
2027	2,2	2,2
2028	0,7	0,7
2029	1,2	1,2
2030	0,0	0,0
2031	4,8	4,8
2032	0,0	0,0
2033	2,2	2,2
2034	20,0	20,0
2035 +	60,4	60,4

## 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](mailto:info@intreal.com)  
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

### Geschäftsführung

**Andreas Ertle**

Kaufmann

**Malte Priester**

Kaufmann

**Camille Dufieux**

Kauffrau

### Aufsichtsrat

**Erik Marienfeldt**

Vorsitzender

**Ulrich Müller**

HIH Real Estate GmbH

Joachim Herz Stiftung

**Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz**

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## Externe Bewerter für Immobilien

**Herr Stephan Zehnter**

DIA, MRICS

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

**Herr Thomas Mascha**

Dipl.-Ing. Bauwesen/  
MRICS, FRICS, CIS HypZert (F)

Öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Frankfurt am Main