

Schroders

Schroders
Immobilienwerte
Deutschland



Halbjahresbericht
30. Juni 2022

Kennzahlen im Überblick



Immobilienvermögen



im Portfolio



Objekt verfügt über eine
Green-Building-Zertifizierung



der Immobilien verfügen
über ökologische und/oder
soziale Merkmale



Veränderung des
Primärenergiebedarfs im
Vergleich zum Vorjahr



Primärenergie-
bedarf

	Gesamtfonds- vermögen	Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse E
Fondsvermögen	EUR 62,1 Mio.	TEUR 227,1	EUR 14,3 Mio.	EUR 47,6 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 53,6 Mio.	TEUR 196,0	EUR 12,4 Mio.	EUR 41,0 Mio.
- direkt gehalten	EUR 53,6 Mio.			
Anzahl Immobilien	1			
- direkt gehalten	1			
Vermietungsquote	100,0 % ¹			
Fremdkapitalquote	26,1 %			
Ankäufe (Anzahl) ²	0			
Davon direkt gehalten	0			
Verkäufe	0			
Nettomittelveränderung ³	EUR 5,3 Mio.	TEUR 61,2	EUR 5,3 Mio.	TEUR 0
BVI-Rendite ⁴		5,19 %	4,85 %	5,91 %
Anteilwert in EUR		105,17	104,83	105,67
Rücknahmepreis in EUR		105,17	104,83	105,67
Ausgabepreis in EUR		110,43	107,97	105,67
ISIN		DE000A2QG7S4	DE000A2QG7Q8	DE000A2QG7P0
WKN		A2QG7S4	A2QG7Q8	A2QG7P0

Auf die Darstellung der Anteilsklassen S und I wurde verzichtet, da für diese im Berichtszeitraum noch keine Anteilscheinausgabe erfolgt ist.

1 Inkl. Mietgarantie vom Verkäufer.

2 Mit Übergang Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum

3 Ohne Bereinigung des Ertragsausgleichs

4 Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreis) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt. Die Rendite wurde für den Zeitraum 01.07.2021–30.06.2022 errechnet.

Hinweise für den Anleger



Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand 16. März 2021) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verllässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Anteilsklassen im Überblick

Hinweise zu den Anteilsklassen

Für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ bestehen fünf Anteilsklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer, S, I und E. Die Anteilsklassen P und Gothaer richten sich an alle potenziellen Anleger, insbesondere Privatanleger. Auf Grund der Mindestanlagesummen richten sich die Anteilsklassen S und I insbesondere an institutionelle Anleger, aber auch an vermögende Privatanleger. Die Mindestanlagesumme für den

Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt EUR 250.000 und für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I beträgt EUR 5.000.000. Die Anteilklasse E ist exklusiv für Schroders sowie für den Gothaer Konzern bestimmt. Darüber hinaus unterscheiden sich die fünf Anteilsklassen auch hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Verwaltungsvergütung und der Übertragbarkeit.

Anteilsklasse P	Anteilsklasse Gothaer	Anteilsklasse S	Anteilsklasse I	Anteilsklasse E
Mindestanlagesumme				
Keine Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	EUR 250.000 (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	EUR 5,0 Mio. (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	Anteile dürfen ausschließlich und exklusiv nur von der Gesellschaft, deren verbundene Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben und gehalten werden
Ausgabeaufschlag				
5,0 % (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0 % (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0 % (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0 % (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	Kein Ausgabeaufschlag
Rücknahmeabschlag				
Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Anteilsausgabe/Ermittlung Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Rückgabe von Anteilen⁵				
Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich
Verwaltungsvergütung⁶				
1,0 % p.a.	1,0 % p.a.	0,6 % p.a.	0,53 % p.a.	0,3 % p.a.
Übertragbarkeit				
Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Eingeschränkt
WKN				
A2QG7S	A2QG7Q	A2QG7T	A2QG7R	A2QG7P
ISIN				
DE000A2QG7S4	DE000A2QG7Q8	DE000A2QG7T2	DE000A2QG7R6	DE000A2QG7P0

⁵ Nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.

⁶ Jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des auf die jeweilige Anteilsklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens.

Inhalt

7	An unsere Anleger
7	Vorwort der Geschäftsführung
8	Nachhaltigkeit
12	Tätigkeitsbericht
12	Anlageziel und Anlagepolitik
13	Entwicklung des Fonds im ersten Geschäftshalbjahr
14	Aktuelle Marktsituation
20	Portfoliostruktur
22	An- und Verkäufe
22	Vermietungsinformation
24	Liquiditäts- und Währungsmanagement
24	Finanzierungsmanagement
25	Risikobericht
28	Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022
30	Erläuterungen zur Vermögensübersicht
31	Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2022
32	Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsbericht zum 30. Juni 2022
32	Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. Juni 2022
33	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
33	Sonstige Angaben
33	Angaben zu den gewandten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. a Nr. 2 KARBV
36	Corporate Governance und BVI Wohlverhaltensregeln
37	Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien



An unsere Anleger

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der von uns verwaltete offene Immobilien-Publikumsfonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 (01.01. bis 30.06.2022) abgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bericht informieren wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums, auch unter Berücksichtigung von möglichen Corona-bedingten Folgen und Auswirkungen der angespannten politischen Lage auf Grund des Krieges zwischen den Ländern Russland und Ukraine.

Der Fonds entwickelt sich plangemäß weiter. Im Geschäftshalbjahr generierte der Fonds einen Nettomittelzufluss i. H. v. 5,3 Mio. EUR. Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag 30.06.2022 auf 62,1 Mio. EUR bei umlaufenden Anteilen von 588.714 Stück.

Im Berichtszeitraum wurde aufgrund der abwartenden Haltung am Immobilienmarkt in Folge der Zinssteigerung kein neues Objekt angekauft.

Während dessen wurden die laufenden Projekte, der Bau der Kita in Hamburg und des Gewerbe- und Wohnobjektes in Köln weiter vorangebracht. Die Anträge für die Baugenehmigungen liegen den zuständigen Bauaufsichtsbehörden bereits vor und wir rechnen somit mit einem zeitnahen Baubeginn. Ein Übergang der Objekte in das Fondsvermögen wird jedoch erst nach vollständiger Fertigstellung erfolgen, so dass eventuelle Baukostenerhöhungen beim Verkäufer verbleiben.

Ausblick

In Anbetracht der großen Unsicherheit aufgrund der weltpolitischen Lage ist der Ausblick für das wirtschaftliche Umfeld schwieriger als sonst und kann je nach Entwicklung im Russland-Ukraine-Krieg deutlichen Änderungen unterliegen. Auch mögliche Auswirkungen

des aktuellen Krieges in Bezug auf die Entwicklungen der Immobilienpreise und geplante Zeitschienen sind nur schwer abschätzbar. Deshalb werden wir weiterhin intensiv die Märkte und natürlich das Geschehen im Zusammenhang mit dem Krieg in Europa und der Corona-Pandemie beobachten und entsprechende Maßnahmen ergreifen, sofern erforderlich.

Auf Grund regulatorischer Vorgaben, werden sich im zweiten Halbjahr Veränderungen für den Vertrieb des Fonds ergeben. Ab dem 02. August 2022 treten die neuen MiFiD-II Vorgaben in Kraft, welche zur Folge haben, dass Anlageberater zukünftig die Nachhaltigkeitspräferenzen der Kunden abzufragen haben. Um am Markt ein einheitliches Raster zu haben, in das die Anbieter ihre Produkte auf Basis verschiedener Kriterien einsortieren können, haben die Branchenverbände der Fondsgesellschaften (BVI), Banken (DK) und Zertifikatehäuser (DDV) das sogenannte ESG-Zielmarktkonzept entwickelt und mit der Finanzaufsicht BaFin abgestimmt. Nach diesem Konzept gibt es fünf unterschiedliche Produktkategorien, darunter drei Nachhaltigkeitskategorien.

Aktuell klassifiziert der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ als Artikel 8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung und würde nicht in eine der drei Nachhaltigkeitskategorien gemäß MiFID II eingeordnet werden. Vor diesem Hintergrund haben wir uns dazu entschieden, die Nachhaltigkeitsstrategie weiter auszubauen und zu präzisieren. Während des zweiten Halbjahres 2022 werden wir nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen („principal adverse impacts – PAIs“) im Investmentprozess berücksichtigen. Hiermit ist der Fonds bereit, um zukünftig als „nachhaltig“ im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden zu dürfen. (sogenannter „Artikel 8-Plus-Fonds“).

Nils Heetmeyer

Michael Abramo

Georg Gmeineder

Nachhaltigkeit

Unser Nachhaltigkeitsansatz Real Estate with Impact

Wir bei Schroders Real Estate sehen uns als langfristiger Verwalter des Vermögens unserer Kunden und diese Philosophie führt dazu, dass wir uns auf die langfristigen Aussichten für die Vermögenswerte konzentrieren, in die wir investieren. Es ist zentraler Bestandteil unseres Anlageprozesses, die Fähigkeit jeder Anlage zu analysieren, Werte zu schaffen, zu erhalten und zu schützen, um sicherzustellen, dass sie Renditen erwirtschaften, die mit den Zielen unserer Kunden übereinstimmen.

Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf die bebaute Umwelt, die die Bausteine für eine nachhaltige Wirtschaft liefert und die Gesellschaft und die Umwelt unterstützt. Die weltweiten Erkenntnisse aus dem Klimawandel, gesellschaftlicher Wandel und die technologische Revolution sind in ständigem Wandel und diese Themen verändern unseren Planeten und die Reaktion der Gesellschaft. Im Rahmen von Immobilieninvestitionen ist es daher unsere Verantwortung, ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen zu erkennen, zu verstehen und zu managen, um langfristig belastbare Investitionsrenditen

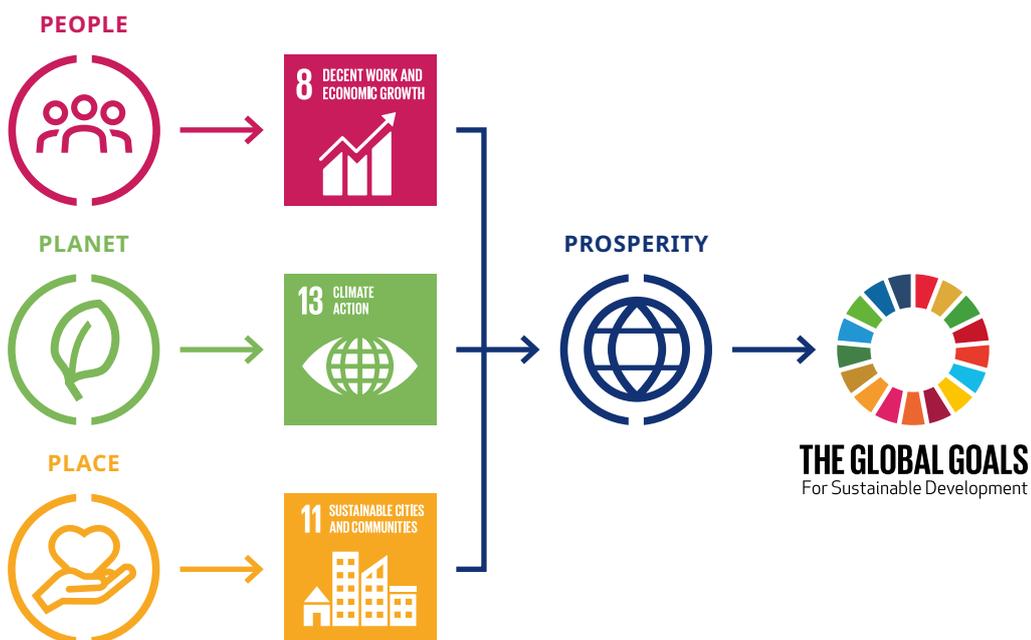
zu erzielen und die Auswirkungen finanzieller und nicht-finanzieller Risiken zu managen.

Bei Schroders Real Estate ist das Verständnis dieser Themen und ihrer Auswirkungen integraler Bestandteil unseres Investmentprozesses und gilt für alle Aspekte von Immobilieninvestitionen, einschließlich der Due-Diligence-Prüfung bei Akquisitionen, Asset Management, Immobilienmanagement durch Dritte, Sanierungen und Entwicklungen.

Das Verstehen und Verbessern der Auswirkungen von Immobilieninvestitionen auf die Umwelt und die Gesellschaft, steht im Einklang mit unserer Priorität, Renditen für unsere Kunden in Übereinstimmung mit dem Risikoprofil unserer Fonds zu maximieren.

Die Säulen der Wirkung

Schroders Real Estate entwickelt seine Anlagephilosophie stetig weiter, mit dem Ziel, dass diese Anlagen eine positive Wirkung aufweisen können. Dies geht über ESG hinaus, da es darauf abzielt, proaktiv Maßnahmen zu ergreifen. Mit diesem Ziel vor Augen, haben wir unsere Säulen der Wirkung an den UN-Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet.



Net Zero Carbon Commitment von Schroder Real Estate

Schroders Real Estate erkannte 2019 zusammen mit anderen Mitgliedern der Better Buildings Partnership (BBP) die Notwendigkeit, die Immobilienbranche zu ermutigen, ihre CO₂-Auswirkungen zu reduzieren – Immobilien erzeugen ca. 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen.

Die BBP-Klimaverpflichtung wurde im September 2019 ausgearbeitet. Gemeinsam mit anderen BBP-Mitgliedern hat sich Schroders Real Estate darauf verständigt, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.schroders.com/de/de/realestate/nachhaltigkeit/unser-ansatz/>.

Was heißt Nachhaltigkeit konkret für den „Schroders Immobilienwerte Deutschland“?

Nachhaltigkeitsaspekte sind heute maßgebliche Treiber für die Qualität der Immobilienobjekte und deren langfristige Rentabilität. Daher richtet der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ seinen Auswahlprozess streng an ökologischen und sozialen Merkmalen aus und qualifiziert sich demnach als Produkt im Sinne des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

1 Ökologische und soziale Merkmale

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ investiert den mehrheitlichen Teil (mind. 75 %) in Immobilien, die ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen.

Ein ökologisches Merkmal, das der Fonds im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, ist insbesondere die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz durch Steigerung der Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie. Die Berücksichtigung dieses ökologischen Merkmals erfolgt durch die Investition in energieeffiziente Gebäude. Der Nachweis der Energieeffizienz eines Gebäudes wird wie folgt durchgeführt:

- Bei Wohnimmobilien bei einem Endenergieverbrauch/-bedarf gemäß Energieausweis unter 100 kWh/qm/p.a. (Energieeffizienzklasse C) und bei Gewerbeimmobilien über einen geringeren Energieverbrauch/-bedarf als der Vergleichswert dieser Gebäudekategorie im Energieausweis.

- Alternativ kann der Nachweis durch folgende anerkannte Zertifizierungen erfolgen: Durch eine BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) Zertifizierung mit mindestens „sehr gut“ oder durch eine DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Zertifizierung mit mindestens „Silber“.

Soziale Merkmale, die der Fonds im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, sind insbesondere die Leistung eines Beitrags (i) zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderter und somit bezahlbaren Wohnraums oder (ii) zur sozialen Integration durch Bildung und Pflege durch die Zurverfügungstellung von Flächen zum Betrieb von Bildungs- und Pflegeeinrichtungen. Der Nachweis zu (i) erfolgt, wenn mindestens 50 % der Mietflächen einer Immobilie auf geförderter Wohnraum entfallen und zu (ii), wenn mindestens 50 % der Mietflächen einer Immobilie für Bildungszwecke (wie z. B. den Betrieb einer Universität oder Kindertagesstätte) bzw. für Pflegezwecke (wie z. B. Pflegeheime) durch den Abschluss entsprechender Mietverträge zur Verfügung stehen.

Bei der Bewertung der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale unterstützen externe Dienstleister im Rahmen einer Sustainability Due Diligence im Ankaufprozess.

Folgende Aspekte werden, soweit prüf- und nachvollziehbar, beispielhaft im Rahmen einer Sustainability Due Diligence durch einen externen Dienstleister analysiert und bewertet:

- **Energie:** Aspekte wie die Nutzung von Versorgungseinrichtungen zur Warmwasserbereitung im Gebäude, zum Heizen und zum Kühlen werden bewertet. Zudem werden die installierten Lampen, die Art der Fensterverglasung sowie das Alter der technischen Ausrüstung bewertet.
- **Wasser:** Aspekte wie die Erfassung des Wasserverbrauchs auf Gebäudeebene, wassersparende Toiletten- und Kücheneinrichtungen, die Nutzung von Grau- und Regenwasser und die Prüfung der Trinkwasserqualität werden bewertet.
- **Gesundheit und Wohlbefinden:** Im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden/Komfort werden Aspekte wie Blendschutzmaßnahmen im Gebäude, Lüftung und Temperatur an den Arbeitsplätzen, Lichtmanagement und Einfluss des Nutzers bewertet.

Nachhaltigkeit

Zusätzlich hat Schroders Real Estate einen internen Schroders ESG-Score entwickelt, welcher ebenso als Maßstab für die Merkmalerfüllung herangezogen wird.

Durch die Sustainability Due Diligence und den internen ESG-Score bildet sich das Fondsmanagement ein umfassendes Bild der ökologischen und sozialen Merkmale einer Investition.

Zum Stichtag dieses Berichtes erfüllt die im Portfolio befindliche Immobilie – der HGHI-Tower in Berlin – die Anforderungen an die Energieeffizienz und somit wird das gesetzte Ziel, dass mind. 75 % der Immobilien ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen, erfüllt.

2 Social und Governance – Mindeststandards für Menschen- und Arbeitsrechte

Die ganzheitliche Betrachtung von Nachhaltigkeit schließt, soweit prüf- und nachvollziehbar, internationale Mindeststandards für Menschen- und Arbeitsrechte ein. Zur Einhaltung dieser Mindeststandards werden wesentliche Dienstleister und Auslagerungsunternehmen, die zugunsten des Fonds tätig werden, beispielsweise im Rahmen der Vertragsgestaltung und Leistungsbeschreibung, verpflichtet.

Eine Prüfung der Einhaltung dieser Mindeststandards durch die Auslagerungsunternehmen erfolgt im Rahmen der regelmäßigen Outsourcing-Prüfung. Hierfür wurde speziell ein ESG-Fragebogen und ein interner Outsourcing ESG-Score entwickelt. Die erstmalige Anwendung fand im Rahmen der Q3 2021 Outsourcing-Prüfung statt. Bezüglich Informationen zu Arbeits- und Menschenrechts-Mindeststandards bei wesentlichen Dienstleistern ist Schroders Real Estate zum Teil auf die Bereitstellung interner und nicht-öffentlicher Informationen durch Dritte angewiesen. Die Prüfungen hängen daher sowohl von der Quantität als auch der Qualität der bereitgestellten Daten ab.

3 Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen im Investmentprozess

Während des zweiten Halbjahres 2022 werden neben den oben genannten ökologischen und sozialen Merkmalen auch nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen im Investmentprozess berücksichtigt werden. Nähere Informationen können Sie dem PAI-Statement auf unserer Website entnehmen.

Schroders Gruppe ist Unterzeichner der UN PRI

Schon im Oktober 2017 hat die Schroders Gruppe die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet. Damit erklärten wir uns sehr früh bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.

Das sechste Jahr in Folge (2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020) erhielt die Schroders Gruppe die höchste Bewertung A+ im Hinblick auf seinen Strategie- & Governance-Ansatz für verantwortungsvolles Investieren.



Schroders Real Estate ist aktives Mitglied im DGNB

Als Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen verfolgt die DGNB seit 2007 das Ziel, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft und darüber hinaus zu fördern und im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu verankern.

Mit unserer Mitgliedschaft übernehmen wir sichtbar Verantwortung für unsere Organisation und für die Gesellschaft. Durch den Austausch mit anderen Mitgliedern können wir gemeinsam den Weg hin zu einer nachhaltig gebauten Umwelt aktiv gestalten.





GRESB-Rating wird angestrebt

Gerade weil Nachhaltigkeit für uns von enormer Bedeutung ist, beabsichtigen wir mit dem „Schroders Immobilienwerte Deutschland“, nach dem ersten vollen Fondsgeschäftsjahr, wiederkehrend am Global Real Estate Sustainability Benchmark („GRESB“) teilzunehmen.

GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung von ganzen Immobilienportfolios, unabhängig davon, ob eine einzelne Immobilie zertifiziert (z. B. DGNB, BREEAM) ist oder nicht.

Es gibt neben GRESB auf dem Markt bisher kein vergleichbares Bewertungssystem.



Nachhaltigkeits-Beauftragte kümmert sich um alle Themen rund um das Thema Nachhaltigkeit

Neben den Geschäftsführern unterstützt eine zentrale Nachhaltigkeits-Beauftragte die Schroders Gruppe bei der Definition, Steuerung und Überwachung von Nachhaltigkeitszielen und -risiken. Hiermit verdeutlichen wir noch einmal, welchen hohen Stellenwert das Thema Nachhaltigkeit in der gesamten Schroders Gruppe einnimmt.

Tätigkeitsbericht

Anlageziel und Anlagepolitik

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ qualifiziert sich als Artikel 8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung. Als Anlageziel wird das Erreichen einer nachhaltigen Rendite durch den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Portfolios von mehreren (direkt und/ oder indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend der gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Das Anlageziel soll über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes erreicht werden. Als Artikel 8-Fonds verfolgt der Fonds explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und stellt dabei vor allem Energieeffizienz, Investitionen in Bildung und Pflege sowie soziale Gleichberechtigung in den Mittelpunkt. Um unseren Nachhaltigkeitsansatz weiter auszubauen, werden wir die Anlagestrategie während des zweiten Halbjahres 2022 um die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen erweitern.

Der Fonds investiert fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens direkt oder indirekt in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein, wobei Immobilien-Gesellschaften auch in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein dürfen. Alle direkt oder indirekt vom Fonds zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

Als Fondsimmobilen kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen infrage. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen

Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden, sodass der Fonds hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien grundsätzlich flexibel ist. Die Immobilien können auch über eine Mischnutzung verfügen.

Zudem können auch Bewirtschaftungsgegenstände erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds sollen die Eigenschaften nachhaltige Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter im Vordergrund der Überlegungen stehen.

Überblick Nutzungsarten

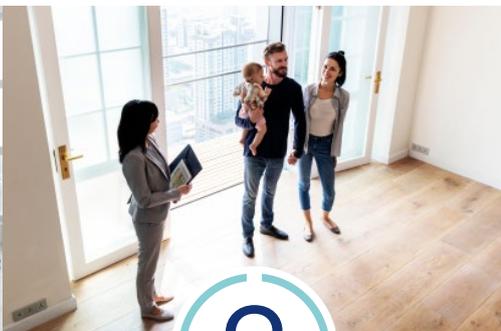
- 1 Büro
- 2 Wohnen
- 3 Lebensmitteleinzelhandel und Logistik

Darüber hinaus, können aber auch Immobilien mit Revitalisierungsbedarf und Leerständen zum Zwecke einer nachhaltigen Wertsteigerung (z. B. durch geeignete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Repositionierung am Markt) erworben werden. Hierdurch können Wertsteigerungspotentiale gehoben werden.

Für den Fonds werden sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien erworben. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20 % des Wertes des Fonds (wobei die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen sind) nicht übersteigen. Neben den im Bau befindlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, auch Immobilien zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen zu erwerben.



1



2



3

Entwicklung des Fonds im ersten Geschäftshalbjahr

Im Berichtszeitraum erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss von EUR 5,3 Mio. Das Gesamtfondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraums bei EUR 62,1 Mio. Es setzt sich zusammen aus dem Fondsvermögen der Anteilsklasse P i. H. v. TEUR 227,1, der Anteilsklasse Gothaer i. H. v. EUR 14,3 Mio und der Anteilsklasse E i. H. v. EUR 47,6 Mio.

Das reine Immobilienvermögen des Gesamtfonds beläuft sich auf EUR 53,6 Mio.

In den letzten zwölf Monaten hat der Fonds in der Anteilsklasse P eine Wertentwicklung von 5,19 % je Anteil,

in der Anteilsklasse Gothaer eine Wertentwicklung von 4,85 % je Anteil und in der Anteilsklasse E eine Wertentwicklung von 5,91 % je Anteil erzielt.⁷

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Auf Grund der Tatsache, dass der Fonds im Mai 2021 aufgelegt wurde, ist noch keine Ausschüttung erfolgt. Eine erste Ausschüttung ist nach dem ersten vollen Fondsgeschäftsjahr vorgesehen.

⁷ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages.



Aktuelle Marktsituation

Wirtschaft Deutschland

Die wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022 stand weitgehend unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Krieges. Der bereits Ende 2021 registrierte Anstieg der Corona-Infektionen mit der Omikron-Variante und die damit verbundene Wiedereinführung von Restriktionen, zusammen mit den weiterhin bestehenden globalen Lieferengpässen und gesunkenem Warenexport, belasteten das Wachstum. So lag das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im 1. Quartal 2022 bei nur 0,2 %.⁸ Während die Inflation im Januar (4,9 %) und Februar (5,1 %) wieder unter dem Wert von Dezember (5,3 %) lag, stieg die Inflation in Folge des Russland-Ukraine-Krieges und des damit verbunden massiven Anstiegs der Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise kontinuierlich an und erreichte im Mai mit 7,9 % den höchsten Stand seit Winter 1973/1974. Vorläufige Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen für Juni 2022 einen Rückgang auf 7,6 %. Dennoch stiegen die Energiepreise im Juni um 38,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat, auch wegen der im europäischen Vergleich hohen Abhängigkeit Deutschlands von russischen Gaslieferungen. Auch die Preise für Nahrungsmittel stiegen mit +12,7 % überdurchschnittlich.⁹ Der Arbeitsmarkt zeigte sich im 1. Halbjahr 2022 weiter robust. So lag die Arbeitslosenquote, trotz eines Anstiegs im Juni, saisonbereinigt bei weiterhin moderaten 5,3 %¹⁰. Angesichts der hohen Inflation hat sich die Stimmung der Verbraucher allerdings weiter verschlechtert. Zwar können viele Haushalte noch auf Ersparnisse zurückgreifen, aber die hohe Inflation dürfte sich negativ auf den privaten Konsum auswirken. Insgesamt verschlechterten sich die Wachstumsaussichten im Laufe des 1. Halbjahres deutlich. Lag die Consensus-Prognose für das BIP-Wachstum für 2022 im Januar noch bei 3,7 %, erwartet die Juni-Prognose nur noch ein Wachstum von 1,8 %.¹¹

Büromarkt Deutschland

Die hohe Dynamik der Büovermietungsmärkte zum Jahresende 2021 setzte sich im 1. Quartal dieses Jahres fort. So lag der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten in den sieben deutschen Metropolen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart mit rund 860.000 m² rund 16 % über dem Ergebnis des Vorjahresquartals und nur knapp unter dem 5-Jahresschnitt der ersten Quartale der letzten Jahre.¹² Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der erneuten Anordnung zum Home-Office bis Mitte März 2022 erfreulich und zeigt, dass die Unternehmen das Büro als Ort des Zusammenarbeitens weiter schätzen und die in den letzten Monaten neu entwickelten Konzepte zum hybriden Arbeiten nun aktiv umsetzen. Gefragt sind weiterhin moderne Flächen, die repräsentative Orte der Zusammenarbeit und Identifikation mit dem Unternehmen darstellen und die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter unterstützen. Die Ansprüche, auch in Bezug auf Büroflächen möglichst klimafreundlich zu handeln, sind ebenfalls hoch. Gleichzeitig sehen sich viele Unternehmen einem Fachkräftemangel ausgesetzt, was einerseits die Expansion hemmt, gleichzeitig aber auch Antrieb ist, mittels Top-Büroarbeitsplätzen qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Insgesamt ist somit eine weiter zunehmende Polarisierung der Nachfrage zwischen modernen Flächen, die stark nachgefragt sind und nicht mehr zeitgemäßen Flächen, die immer schwieriger zu vermarkten sind, zu beobachten. Auf der Angebotsseite sind die Leerstände im Zwölfmonatsvergleich weiter angestiegen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Dynamik des Anstiegs im ersten Quartal 2022 trotz weiterer Fertigstellungen deutlich nachgelassen hat. So erhöhte sich die über alle sieben Hochburgen gemittelte Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2021 nur noch leicht von 4,5 % auf 4,7 %. Da moderne Flächen in der Regel schnell ab-

⁸ Destatis : https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_215_811.html

⁹ Destatis : https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_272_611.html

¹⁰ Destatis : https://www.dashboard-deutschland.de/en/indicator/data_ba_arbeitslose_und_stellen?origin=dashboard&db=arbeitsmarkt&category=arbeitsmarkt

¹¹ Consensus Economics, Januar und Juni 2022

¹² JLL „Büromarkt Deutschland Q1 2022“



sorbiert werden, setzt sich der Leerstand zunehmend aus veralteten Flächen zusammen. Mit Ausnahme Berlins und Stuttgart, wo die Spitzenmieten im 1. Quartal 2022 weiter anzogen, blieben die Spitzenmieten in den anderen Hochburgen unverändert. Inwiefern sich die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges auf das Marktgeschehen auswirken, bleibt derzeit noch abzuwarten. Das geringe Angebot sollte aber trotz der sich verschlechternden Wachstumsaussichten die Spitzenmieten stützen. So sagen etwa Prognosen von Property Market Analysis weiteres Mietpreiswachstum voraus, auch weil hohe Baukosten und Materialknappheit, angesichts von Liefer- und Produktionsengpässen, das zukünftige Fertigstellungsvolumen beeinträchtigen.

Einzelhandelsmarkt Deutschland

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Krieges erreichen die Umsätze und Kundenfrequenzen im Einzelhandel ihr Vorkrisenniveau bislang nicht. Das zeigt eine aktuelle bundesweite Umfrage des Handelsverbandes Deutschland (HDE) unter mehr als 700 Handelsunter-

nehmen. Demnach sind weiterhin insbesondere der Non-Food-Handel und innerstädtische Geschäfte von niedrigen Umsätzen und Frequenzen betroffen.¹³ Die Preissteigerungen für Energie und viele Waren drücken deutlich auf die Stimmung der Konsumenten. Mit einem von der EU-Kommission ermittelten Wert von -19,9 Punkten im Juni lag die Stimmung der Verbraucher in Deutschland sogar noch leicht tiefer als im April 2020 (-18.1) während des ersten Lockdowns und so tief wie zuletzt zur globalen Finanzkrise.¹⁴ Auch die Stimmung der Einzelhändler hat sich seit Jahresbeginn laufend verschlechtert. Diese liegt im Juni bei nun -13,8 Punkten und somit leicht positiver als die der Verbraucher. Grund hierfür ist vermutlich, dass sich trotz der sich verschlechternden Stimmung die Einzelhandelsumsätze im Mai 2022 nach einem starken Rückgang im April leicht erholten.¹⁵ Insgesamt ist zu beobachten, dass die Verbraucher in Deutschland ihr Einkaufsverhalten mehr und mehr an die steigenden Preise im Lebensmittelbereich anpassen. So achten Verbraucher laut einer Studie des Handelsverbandes Deutschland (HDE) mehr auf Sonderangebote und verzichten bei bestimmten Produktgruppen eher einmal auf den Kauf. Zudem bleibt weniger Budget für Einkäufe in anderen Sortimenten wie Bekleidung übrig.¹⁶

¹³ HDE Pressemitteilung 23.5.2022

¹⁴ Europäische Kommission, Business and consumer surveys, 29.6.2022

¹⁵ Destatis: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_273_45212.html

¹⁶ HDE Pressemitteilung 3.6.2022

Aktuelle Marktsituation

Gleichzeitig spürt die große Mehrheit der Händler die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges auf das eigene Unternehmen. Wie eine Umfrage des HDE unter mehr als 900 Handelsunternehmen zeigt, sieht sich die Branche infolge des Krieges insbesondere mit höheren Energie- und Lieferantenpreisen konfrontiert.¹⁷ Auch der Onlinehandel ist vom veränderten Verbraucherverhalten betroffen: Nach zwei Rekordjahren in 2020 und 2021 stößt das Umsatzwachstum im Online-Handel in diesem Jahr wohl an seine Grenzen.¹⁸ Die Umsätze wachsen zwar weiter, allerdings niedriger als bisher angenommen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Trend zur Filialnetzoptimierung der Einzelhändler sich auch in 2022 fortsetzen wird. Insofern muss mit einem weiteren Anstieg der Leerstände insbesondere bei wenig attraktiven Flächenqualitäten und -lagen gerechnet werden, was insgesamt den Druck auf die Mieten weiter aufrechterhält.

Logistikmarkt Deutschland

Die deutschen Logistikmärkte schlossen im ersten Quartal nahtlos an das Rekordjahr 2021 an. Mit einem Flächenumsatz von 2,3 Mio. m² wurde eine neue Bestmarke gesetzt und das starke Vorjahresergebnis noch einmal um rund ein Drittel übertroffen. Das jüngste Ergebnis notiert fast 60 % über dem langjährigen Durchschnitt.¹⁹ Das hohe Umsatzvolumen wurde von einer Reihe von großflächigen Abschlüssen getragen, wobei relativierend zu erwähnen ist, dass allein der Tesla-Neubau in Grünheide bei Berlin mit 327.000 m² in den Umsatz des 1. Quartals einfluss. Insgesamt war die Nachfrage aber breit aufgestellt. Getrieben wird diese Entwicklung durch das weitere Wachstum des Onlinehandels, dass insbesondere durch das veränderte Einkaufsverhalten durch die Pandemie stärker als erwartet gewachsen ist und weiter wachsen soll. Aber auch Handels- und Industrieunternehmen sind

¹⁷ HDE Pressemitteilung 13.6.2022

¹⁸ HDE Pressemitteilung 4.5.2022

¹⁹ BNP Paribas Real Estate „Logistikmarkt Deutschland Q1 2022“



weiter auf Flächensuche, auch weil als Reaktion auf anhaltende Lieferengpässe einige Unternehmen ihre Lagerhaltung dauerhaft erhöht haben oder planen es zu tun. Dies dürfte durch den Russland-Ukraine-Krieg nochmal an Bedeutung gewonnen haben. Besonders gesucht werden moderne Flächen, in denen neuste Technik und Automatisierung zum Einsatz kommen kann. Auch Nachhaltigkeitskriterien spielen eine immer größere Rolle. Vor dem Hintergrund des Russland-Ukraine-Krieges bleibt abzuwarten, wie sich die stark gestiegenen Kosten etwa für Diesel, sowie die stark gestiegenen Baukosten auf Angebot und Nachfrage auswirken.

Wohnmarkt Deutschland

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt weiter robust. Allerdings zeigen sich auch hier die Auswirkungen des sich stark verschlechternden wirtschaftlichen Umfelds. Während die Zahl der Fertigstellungen im Wohnungsneubau in der Vergangenheit vor allem aufgrund begrenzter Kapazitäten im Bauwesen, bei den Genehmigungsverfahren und bei den verfügbaren Grundstücken stagnierte, wird der Wohnungsneubau nun durch Materialknappheit angesichts von Liefer- und Produktionsengpässen gehemmt. Außerdem sind die Preise für wichtige Baustoffe teils erheblich gestiegen.²⁰ Insofern muss vermutlich kurzfristig mit deutlich weniger Fertigstellungen als noch zuvor erwartet gerechnet werden. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen dürften steigen. Abzuwarten bleibt, wie sich die Mieten entwickeln. Einerseits bleibt Entwickeln von Neubauwohnungen kaum eine andere Alternative als höhere Mieten zu fordern, um die gestiegenen Baukosten zu kompensieren. Auch wird angesichts geringerer Fertigstellungen der Nachfrageüberhang in den Metropolen hoch bleiben. Hinzu kommt, dass die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten auch den Schritt ins Eigenheim für viele Mieter unerschwinglich machen werden. Somit verbleiben mehr Menschen im Mietermarkt. Andererseits spüren Mieter die Folgen der Inflation mit sinkenden Realeinkommen und einem starken Anstieg der Energiepreise

in Bezug auf ihre Wohnnebenkosten. Die Wohnungspolitik hat auf dieses disruptive Ereignis mit dem „Energieentlastungspaket“ reagiert. Neben Sofortmaßnahmen sollen ebenfalls neue Energieeffizienzstandards beim Bauen schneller vorangetrieben werden, um langfristig die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren.

Investmentmarkt Deutschland

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt zeigten sich im 1. Quartal 2022 in Bezug auf das Investmentvolumen zunächst keine Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges.²¹ Nach Zahlen von Real Capital Analytics (RCA) wurden rund 13,2 Mrd. Euro investiert, womit das Volumen nur knapp unter dem Ergebnis des 1. Quartals des Vorjahres lag. Die seit Kriegsausbruch sprunghaft gestiegene Inflation und die damit einhergehende Veränderung in Bezug auf Zinserwartungen und Finanzierungskosten, sowie die deutlich geringeren Wachstumsaussichten, scheinen sich aber in den Folgemonaten bemerkbar gemacht zu haben. So lagen die Investmentvolumina im April, Mai und Juni 2022 deutlich unter den Monatsergebnissen der Vorjahre. Nach vorläufigen Zahlen von RCA lag das Investitionsvolumen im 2. Quartal bei nur rund 9 Mrd. Euro, das Ergebnis zum Halbjahr 2022 bei nur rund 22,2 Mrd. Euro – und somit um gut ein Drittel niedriger als noch im Vorjahreszeitraum.

Mit Blick auf die Spitzenrenditen blieben diese im 1. Quartal nach Angaben von JLL in den sieben Hochburgen weitgehend unverändert.²² Bei Büroimmobilien zeigte sich einzig in Stuttgart eine Kompression um 10 Basispunkte auf 2,65 %. Im Schnitt lag die Rendite somit bei 2,60 %, weiterhin angeführt von Berlin mit einer Spitzenrendite von 2,50 %. Ebenfalls über das Quartal unverändert blieben die Spitzenrenditen für Shopping Center (4,85 %), Fachmarktzentren (3,50 %) und Geschäftshäuser (2,90 %) in den sieben Hochburgen. Logistikimmobilien registrierten zusammengefasst eine leichte Kompression von 7 Basispunkten auf 2,95 % und lagen somit zum ersten Mal unter der Marke von 3,00 %.

²⁰ JLL „Wohnungsmarktmonitor Deutschland Q1 2022“

²¹ JLL Pressemitteilung 6.4.2022 <https://www.jll.de/de/presse/deutscher-investmentmarkt-zeigt-noch-keine-spuren-des-kriegs-in-der-ukraine>

²² JLL „Investmentmarktüberblick Deutschland Q1 2022“

Aktuelle Marktsituation

Für das 2. Quartal liegen bisher keine Zahlen vor. Allerdings scheint der Markt zunehmend in eine neue Preisfindungsphase einzutreten. Insbesondere die gestiegenen Fremdkapitalkosten scheinen einen gewissen Aufwärtsdruck auf die Renditen zu erzeugen. Insofern muss vermutlich davon ausgegangen werden, dass es in den folgenden Wochen zu einer Renditedekompression kommen kann. Aktuell ist zudem noch abzuwarten, ob der Zustrom von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine einen nennenswerten Effekt auf die Wohnungsmärkte in den deutschen Metropolen hat.

Geld- und Kapitalmarkt

Angesichts der hohen Inflation in der Eurozone (Juni: 8,6 %) unter dem Eindruck der massiv gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise und der anhaltenden Lieferengpässe weltweit, hat die Europäische Zentralbank (EZB) nun eine Änderung ihrer Geldpolitik angekündigt. So soll bis Ende des 3. Quartals 2022 der Einlagenzinssatz auf 0 % angehoben werden.²³ Eine erste Zinserhöhung um 25 Basispunkte soll im Juli beschlossen werden. Die EZB folgt somit dem Kurs anderer Zentralbanken wie der US-Fed oder der Bank of England, die allerdings deutlich früher und teils aggressivere Zinsanhebungen vorgenommen hatten, was zu einem starken Kursverfall an den Aktienmärkten und einem sprunghaften Anstieg der Renditen von Staatsanleihen geführt hat. Die Ankündigung der EZB hat auch zu einem sprunghaften Anstieg der Renditen von Staatsanleihen in der Eurozone geführt. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die gestiegenen Spanne zwischen den Renditen der Staatsanleihen zwischen Italien und Spanien einerseits und Deutschland andererseits. Insbesondere die Staaten im südlichen Europa sind weiter darauf angewiesen, sich an den Kapitalmärkten günstig refinanzieren zu können. Die EZB hat daher angekündigt, einen neuen Mechanismus zu präsentieren, der diese sog. „Fragmentierung“ eindämmen soll.²⁴ Ebenfalls gestiegen sind die Finanzierungskosten. So verteuerten sich Kredite für Unternehmen, aber auch für Immobilienkäufe, was sich bereits jetzt auf die Transaktionsmärkte auswirkt.

Büromarkt Berlin

Nachdem das 4. Quartal 2021 eines der umsatzstärksten Quartale der letzten Jahre war, normalisierte sich die Nachfrage im 1. Quartal 2022. Mit einem Umsatz von rund 180.000 m² lag der Vermietungsumsatz rund 17 % unter dem des Vorjahresquartals und rund 15 % unter dem Durchschnitt der 1. Quartale der letzten 5 Jahre.²⁵ Ein Grund für das verhältnismäßig niedrigere Volumen war der Mangel an großflächigen Abschlüssen. So wurden im 1. Quartal nach Angaben von JLL keine Abschlüsse über 10.000 m² registriert. In der Größenklasse zwischen 5.000–10.000 m² waren es nur vier Abschlüsse. Auf der Angebotsseite steigen die Fertigstellungen weiter rasant an: Alleine im 1. Quartal 2022 wurden fast 300.000 m² an Bürofläche fertiggestellt, was in etwa der Hälfte der Fertigstellungen im Gesamtjahr 2021 entspricht. Gegenüber dem Vorquartal stieg die Leerstandsquote von 4,1 % auf 4,3 %. Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit – es befanden sich Ende März rund 1,7 Mio. m² im Bau – und der Volumina an noch freien Flächen in der Bau-Pipeline dürfte der Leerstand in den kommenden Quartalen weiter steigen. Die Nachfrage vor allem nach hochwertigen Flächen bleibt jedoch hoch. Es ist daher anzunehmen, dass neue Flächen, die auf den Markt kommen schnell absorbiert werden, in der Folge aber veraltete Flächen an den Markt zurückfallen, wodurch der Leerstand zunehmend durch ältere Flächen geprägt wird. Insbesondere der weiterhin anhaltende Mangel an hochwertigen Flächen, mit starken ESG-Merkmalen, stützt die Spitzenmieten. So stieg die Spitzenmiete allein in den ersten drei Monaten des Jahres in neun von 16 Teilmärkten. Die Berliner Spitzenmiete kletterte um 50 Cent auf 39,50 Euro/m². Inwiefern sich die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges auf das Marktgeschehen auswirkt, bleibt derzeit noch abzuwarten.

Wohnungsmarkt Köln

Der Kölner Wohnungsmarkt bleibt von einem starken Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt.²⁶ Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland und die stark gestiegenen Baulandpreise

²³ Financial Times, 28.6.2022 <https://www.ft.com/content/f9801a5c-e864-4c9d-87a2-1e7450300bc7>

²⁴ Financial Times, 1.7.2022 <https://www.ft.com/content/cb77a45e-0b61-4be3-a7c2-54498c78c808>

²⁵ JLL „Büromarktüberblick Q1 2022“

²⁶ <https://www.ksk-immobilien.de/immobilienratgeber/marktbericht-preisreports/> 11.4.2022



sind weiterhin Hemmnisse für die Ausweitung des Wohnungsangebots, auch wenn die Bautätigkeit in 2021 zugenommen hat und 2022 sowie 2023 mehr neue Wohnungen auf den Markt kommen sollten als es in den Vorjahren der Fall war. Insbesondere der starke Anstieg der Baukosten und Engpässe bei wichtigen Baustoffen könnte Fertigstellungen verzögern. Das weiterhin positive Bevölkerungswachstum und insbesondere das weitere Wachstum der Haushalte dürfte die Nachfrage auch in den nächsten Jahren antreiben, auch wenn angesichts der hohen Inflation und gestiegenen Finanzierungskosten die Bezahlbarkeit zunehmend ein Hemmnis werden dürfte.

Wohnungsmarkt Hamburg

Die Wohnungsfertigstellungen in Hamburg haben sich in den letzten Jahren weitgehend nach oben entwickelt und auch in 2021 wurde der Bau von rund 10.000 neuen Wohnungen genehmigt. In der Folge sollte sich die Nachfrage- und Angebotsseite in Hamburg mittelfristig weiter ausgleichen. Vor allem im neuen Stadtteil

Grasbrook sollen für weitere 3.000 neue Wohnungen Flächen geschaffen werden. Davon soll unter anderem ein Drittel für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Neben der HafenCity rücken aber auch weitere Teile Hamburgs, vor allem im Osten wie Hammerbrook, Rothenburgsort oder auch Billstedt in den Fokus der Stadtentwicklung, um so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.²⁷

Kita Hamburg

Das 1. Quartal des Jahres stand weitgehend unter dem Eindruck der steigenden Corona-Infektionen durch die Omikron-Variante, wodurch die Auslastung der Kitas weiterhin fluktuierte. Grund dafür waren einerseits Schließungen oder Teilschließungen der Einrichtungen durch Infektionsfälle bei den betreuten Kindern. Andererseits lag dies an Infektionsfällen auf Seiten des Personals. Hinzu kam im Laufe des März ein Warnstreik des Kita-Personals im Rahmen des Tarifkonflikts, der im Mai beigelegt wurde.²⁸ Weiterhin mangelt es deutschlandweit an Kitapersonal und -plätzen.

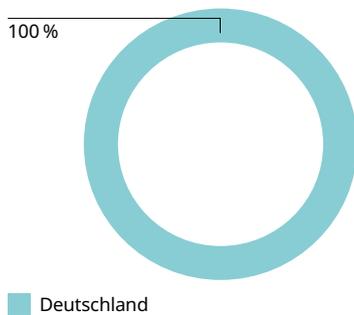
²⁷ Vergleiche: „Wohnungsmarktueberblick-JLL-Deutschland_Feb 2022.pdf“, Seite 9 & 10

²⁸ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/tarifstreit-kita-101.html>

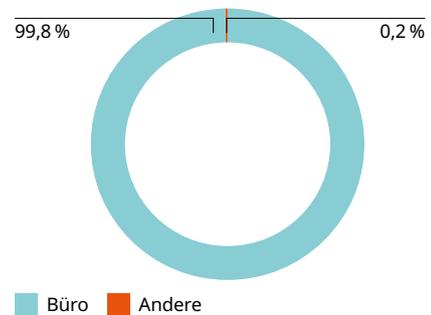
Portfoliostruktur

Der Fonds befindet sich aktuell in seiner Aufbauphase. Zum Ende des Berichtszeitraums besteht das Portfolio aus einer Immobilie, dem HGHI-Tower in Berlin.

**Geographische Verteilung der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**

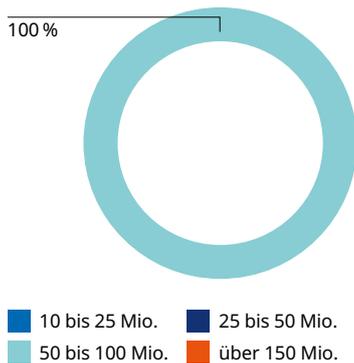


**Nutzungsarten der Immobilien
auf Basis der Jahresnettomietenerträge**



**Größenklassen der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**

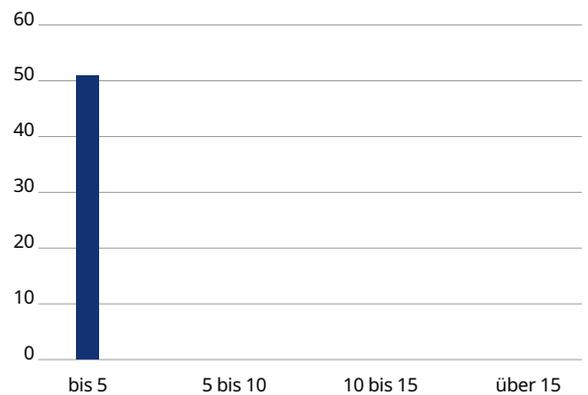
Verkehrswert in EUR



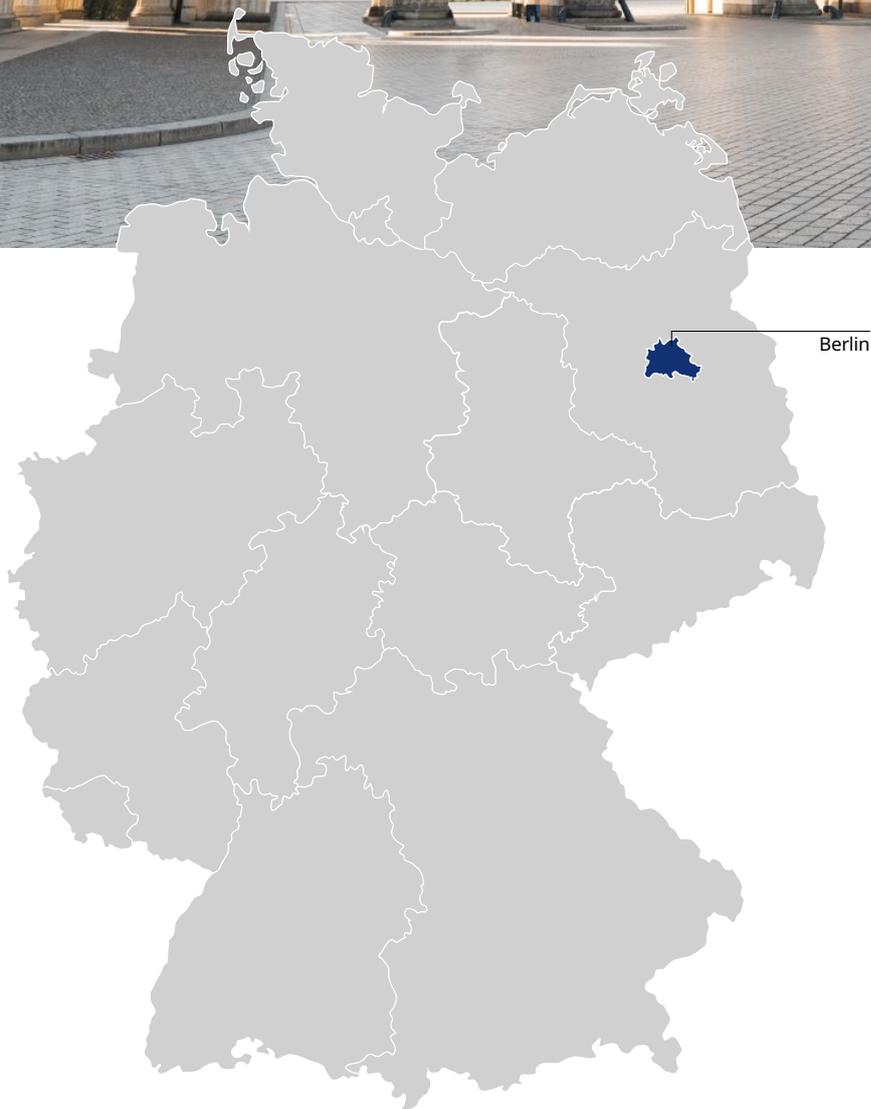
Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen.

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)**

Verkehrswert in EUR Mio.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.



An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine An- und Verkäufe getätigt.

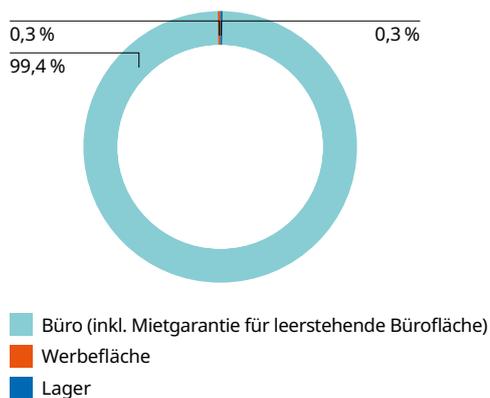
Vermietungsinformation

Zum Ende des Berichtszeitraums stehen Büro- und Lagerflächen mit einer Nutzfläche von ca. 549 m² leer. Für diese leerstehenden Mietflächen des HGHI-Towers gewährt der Verkäufer jedoch eine Mietgarantie. Somit beträgt die Vermietungsquote 100 % zum 30.06.2022.

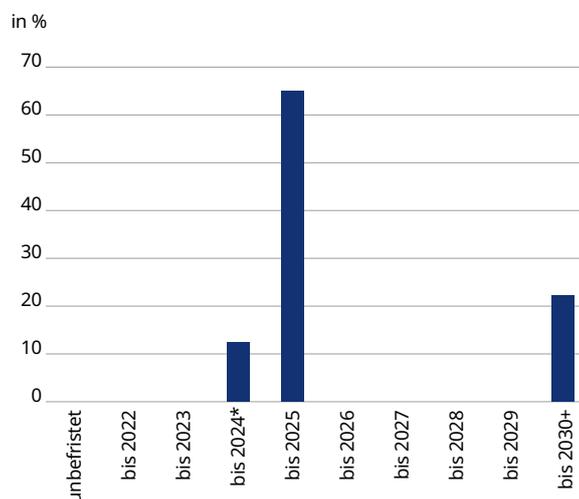
Die nachfolgende Grafik zeigt die auslaufenden Mietverträge gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete (zur Info: die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über keine Sonderkündigungsrechte).

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 4,5 Jahre.

Aufteilung des Mieteinkommens nach Mietfläche



Restlaufzeit der Mietverträge



* 2024 läuft die Mietgarantie des Verkäufers aus.

Moderne
Büros auf
4.396 m²



Gastro-
nomie und
Nahverkehr
zu Fuß
erreichbar

Top-Lage:
Grün &
Zentral

Boomende
Metropole



Nachhaltig
& Energie-
effizient



Liquiditäts- und Währungsmanagement

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hält zum Ende des Berichtszeitraums EUR 20,1 Mio., also 32,3 % des Fondsvermögens, an liquiden Mitteln. Hierbei handelt es sich lediglich um Bankguthaben.

Der Zinssatz zum 30.06.2022 beträgt –0,65 % für das Bankguthaben bei Bank 1 und –0,60 % bei Bank 2. Die Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fonds-

vermögens zur Sicherstellung einer täglichen Anteilsrücknahme sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49,0 % des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum sichergestellt.

Zum Ende des Berichtszeitraums bestehen keine Fremdwährungspositionen.

Finanzierungsmanagement

Gemäß den Anlagebedingungen ist die Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 30,0 % der Verkehrswerte der Immobilien möglich.

Der Fonds hatte zum Stichtag 30.06.2022 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von EUR 14,0 Mio.

Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote zum Berichtsstichtag 26,1 % bezogen auf das Immobilienvermögen (EUR 53,6 Mio.). Die Zinsen sind für die Dauer des Kredites festgeschrieben.



Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für den Fonds abzuwenden. Schroders hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risiken der einzelnen Fonds ein entsprechendes Risikomanagementsystem im Einsatz. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Schroders stellt für jeden seiner Fonds eine eigene Richtlinie „Risikostrategie AIF“ auf und regelt die zutreffenden Risiken für den jeweiligen Fonds im Risikokatalog.

Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich noch nicht abschätzen, inwieweit die Folgen aus dem Russland-Ukraine-Krieg seit Ende Februar 2022 Einfluss auf den Fonds nehmen könnten. Das Management beobachtet die Situation dennoch sorgfältig, insbesondere auch in Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Gegenparteirisiko/ Adressenausfallrisiko

Unter dem Gegenparteirisiko wird das Risiko verstanden, dass ein Vertragspartner (insbesondere Mieter und Kreditinstitute) aufgrund eines Ausfalls (z. B. durch Insolvenz) oder einer Bonitätsverschlechterung nicht in der Lage sein wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen, so dass finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten für den Fonds entstehen können. Auch sonstige Leistungsstörungen aus anderen Gründen können hierunter fallen.

Daher erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner, um das Ausfallrisiko entsprechend zu beschränken. Beispielsweise werden Kreditverträge nur mit renommierten Banken abgeschlossen, welche über eine gute Bonität verfügen.

Das Mietausfallrisiko wird mit üblichen Methoden, wie bspw. Kautionsleistungen, Bonitätsauskünften, zeitnahe Mietinkasso und der Steuerung der Outsourcing Partner (z. B. Property Manager) gemindert.

Darüber hinaus wird das Gegenparteirisiko für den Fonds risikoseitig auch quantitativ durch einen regelmäßigen Gegenparteirisiko-Stresstest überwacht.

Im Zuge der Corona-Pandemie können verstärkt Adressenausfallrisiken bestehen. Maßnahmen wie beispielsweise Mietstundungen können diesem entgegenwirken. Zum Ende des Berichtszeitraums wurden keine Mietstundungen vereinbart.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, dass der Fonds nicht über ausreichende liquide Mittel und/oder Banklinien verfügt, um seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Insbesondere bei extremen Marktentwicklungen, besteht für die Anleger das Risiko, dass im Rahmen der Anteilscheinrückgabe, die erforderlichen Mittel durch den Fonds nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Liquiditätsrisiken werden im „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ intensiv überwacht und gesteuert. Beispielsweise durch das Beobachten der Anteilbewegungen sowie mittels Durchführung von regelmäßigen Stresstests, die u. a. eine typische Anteilscheinrückgabe simulieren. Darüber hinaus wirkt die gesetzliche Mindesthaltedauer von 24 Monaten risikolimitierend.

Im Zuge der Corona-Pandemie könnte es zu einer Aussetzung der Anteilsrücknahmen kommen.

Zum Ende des Berichtszeitraums sehen wir hierfür jedoch keine Anzeichen.

Immobilienpezifische Risiken – Objektwertänderungsrisiko

Die Anleger sind durch ihre Investition in den Fonds an der Wertentwicklung der sich im Fonds befindlichen Immobilien beteiligt. Somit besteht die Gefahr von Wertverlusten auf Grund negativer Wertänderungen einzelner Immobilien oder des gesamten Immobilienmarktes. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Immobilienbewertungen von der tatsächlichen Höhe der aktuellen Erträge aus den Immobilien abweichen können. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass diese den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis widerspiegeln.

Risikobericht

Schroders begegnet diesem Risiko durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Due Diligence Prüfung der Objekte beim Ankauf, Beschränkung der Kreditaufnahme sowie durch die Auswahl professioneller Gutachter, welche die Anforderungen gemäß KAGB erfüllen.

Im Zuge der Corona-Pandemie sowie durch die geänderten Zinserwartungen in Folge des Russland-Ukraine-Krieges könnten entsprechende Immobilienspezifische Risiken auftreten.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Da der Fonds lediglich in Deutschland investiert ist, besteht kein Währungsrisiko. Das gleiche gilt für das Zinsänderungsrisiko, da das aufgenommene Darlehen über einen festen Zinssatz verfügt.

Operationelle Risiken

Bei operationellen Risiken handelt es sich um Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse.

Schroders steuert diese Risiken durch risikomindernde Maßnahmen. Bei Leistungen, welche Schroders ausgelagert hat, werden die wesentlichen Auslagerungspartner im Rahmen des quartalsweisen Outsourcing-Controllings überwacht und bewertet.

Besonders hervorzuheben ist bei den operationellen Risiken das sogenannte Reputationsrisiko – die Gefahr der Rufschädigung gegenüber Kunden, Vertriebs-

partnern, Aufsichtsbehörden, Dienstleistern und sonstigen Geschäftspartnern mit nachteiligem Einfluss auf die zukünftige Geschäftstätigkeit und somit auch auf den Fonds. Diesem Risiko wird durch eine sorgfältige Abwägung von Maßnahmen und Steuerungsmethoden begegnet. Darüber hinaus erfolgt eine sorgfältige Prüfung aller Marketing-Unterlagen und Pressemitteilungen.

Nachhaltigkeitsrisiko

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („Environment, Social, Governance“ – „ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen des Fonds haben können. Es handelt sich hierbei nicht um eine eigenständige Risikoart, sondern vielmehr ist dieses Risiko als Teil der bereits identifizierten Risikoarten zu betrachten, welches als Faktor zur Wesentlichkeit der Risikoarten beitragen kann.

Eine Analyse zu Nachhaltigkeitsrisiken ist integraler Bestandteil des Ankaufsprozesses und der Risikomanagementprozesse. Im Rahmen der Risikoinventur wurden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken des Fonds zu den bekannten Risikoarten entsprechend zugeordnet und fortlaufend überwacht.

Im Laufe des Berichtszeitraums wurde ein ESG-Fragebogen erarbeitet, um den Umgang mit ESG-Themen von wesentlichen Auslagerungspartnern zu überprüfen.



HOTEL

Siegmonds Hof

Bühnen

TRADITION

Haarschnitt
Strähnen ab 15,-
Urban 15,-

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien	53.590.600,00	86,3
1. Geschäftsgrundstücke	53.590.600,00	86,3
II. Liquiditätsanlagen	20.071.789,57	32,3
1. Bankguthaben	20.071.789,57	32,3
III. Sonstige Vermögensgegenstände	4.250.386,93	6,8
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	378.569,16	0,6
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.491.670,52	5,6
3. Andere	380.147,25	0,6
Summe der Vermögensgegenstände	77.912.776,50	125,5
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.325.709,93	24,7
1. Krediten	14.000.000,00	22,5
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	541.710,03	0,9
3. Grundstücksbewirtschaftungen	552.969,60	0,9
4. anderen Gründen	231.030,30	0,4
II. Rückstellungen	492.420,73	0,8
Summe der Schulden	15.818.130,66	25,5
C. Fondsvermögen	62.094.645,84	100,0

Anteilsklasse	P	Gothaer	E
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR	Insgesamt in EUR
I. Immobilien	195.957,47	12.354.626,48	41.040.016,05
1. Geschäftsgrundstücke	195.957,47	12.354.626,48	41.040.016,05
II. Liquiditätsanlagen	73.393,79	4.627.294,02	15.371.101,76
1. Bankguthaben	73.393,79	4.627.294,02	15.371.101,76
III. Sonstige Vermögensgegenstände	15.541,81	979.872,27	3.254.972,85
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	1.384,26	87.274,27	289.910,63
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	12.767,52	804.959,92	2.673.943,08
3. Andere	1.390,03	87.638,08	291.119,14
Summe der Vermögensgegenstände	284.893,07	17.961.792,77	59.666.090,66
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus	56.039,44	3.533.146,15	11.736.524,34
1. Krediten	51.191,90	3.227.520,69	10.721.287,41
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	1.980,80	124.884,31	414.844,92
3. Grundstücksbewirtschaftungen	2.021,97	127.480,06	423.467,57
4. anderen Gründen	844,77	53.261,09	176.924,44
II. Rückstellungen	1.800,57	113.521,29	377.098,87
Summe der Schulden	57.840,01	3.646.667,44	12.113.623,21
C. Fondsvermögen	227.053,06	14.315.125,33	47.552.467,45

Anteilsklasse	P	Gothaer	S	I	E
Anteilswert in EUR per 30.06.2022	105,17	104,83	N/A	N/A	105,67
Umlaufende Anteile	2.159	136.555	N/A	N/A	450.000

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Der Fonds besteht aus fünf Anteilklassen. Hiervon wiesen drei der Anteilklassen Mittelbewegungen aus. Es handelt sich hierbei um die Anteilklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer und E.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf diese aktiven Anteilklassen. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse.

Nettomittelzufluss

Im Berichtszeitraum verzeichnete das Sondervermögen einen Nettomittelzufluss von EUR 5,3 Mio.

Per Saldo wurden für die Anteilklasse P 585 Anteile, die Anteilklasse Gothaer 50.738 Anteile und für die Anteilklasse E keine weiteren Anteile ausgegeben. Für die Anteilklassen S und I erfolgte seit Fondsaufgabe noch keine Anteilscheinausgabe.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 errechnet sich ein Wert pro Anteil (Rücknahmepreis) von EUR 105,17 für die Anteilklasse P, EUR 104,83 für die Anteilklasse Gothaer und EUR 105,67 für die Anteilklasse E.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 30. Juni 2022 EUR 62,1 Mio.

Liquidität

Der Bestand an direkt gehaltenen Immobilienvermögen wird mit EUR 53,6 Mio. ausgewiesen. Die Liquiditätsanlagen in Form von Bankguthaben werden per Stichtag mit EUR 20,1 Mio. ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf EUR 4,3 Mio. Hiervon entfallen EUR 3,5 Mio. auf Anschaffungsnebenkosten aus dem Ankauf, TEUR 380,1 auf Zahlungen für anstehende Immobilienkäufe sowie TEUR 378,6 auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in gleicher Höhe zusammensetzen.

Verbindlichkeiten/Fremdfinanzierung

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten insgesamt EUR 15,3 Mio. und setzen sich insbesondere aus der Fremdfinanzierung für das Objekt HGHI-Tower in Berlin in Höhe von EUR 14,0 Mio. und aus Einbehalten aus dem Ankauf des Objektes nach Gegenrechnung einer Mietgarantie in Höhe von TEUR 541,7 zusammen. Weiterhin werden unter der Position Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorratszahlungen in Höhe von TEUR 263,3 und Kautionsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 289,6 ausgewiesen. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 231,0 beinhalten Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 146,3 sowie abgegrenzten Zinsaufwand aus dem aufgenommenen Darlehen und Negativzinsen über insgesamt TEUR 84,7.

Rückstellungen

Per Stichtag wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 492,4 gebildet. Größter Einzelposten bei den Rückstellungen sind die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen mit TEUR 139,9, gefolgt von sonstigen Rückstellungen über TEUR 93,1, die Kosten für die Abschlussprüfung, Steuerberatungskosten und Druck- und Veröffentlichungskosten beinhalten. Aus dem Property Management resultieren Rückstellungen über TEUR 212,3 und für Körperschaftssteuerzwecke wurden TEUR 47,1 zurückgestellt.

Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2022

A. Vermögensübersicht	
I. Direkt gehaltene Immobilien	
Nr.	1
Objektname	HGHI-Tower
Lage des Grundstückes	Bachstraße 12, 10555 Berlin
Objektbeschreibung	8 Etagen, Bürokomplex
Art des Grundstückes	G
Art der Nutzung ²⁹	B; hauptsächlich gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum ³⁰	Juni 2021
Bau-/Umbaujahr	2020
Grundstücksgröße in m ²	641
Nutzfläche in m ² (BGF):	
1. gesamt	4.396
2. davon Gewerbe	4.396
3. davon Wohnfläche	0
Anzahl Kfz-Stellplätze	2
Ausstattungsmerkmale	K, L
Objektzertifizierung	BREEAM In-Use „Sehr gut“
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	26,1 %
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0 % (für die leerstehende Büro/Lager-Fläche von rund 549 m ² gewährt der Verkäufer eine Mietgarantie über 3 Jahre)
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	4,5
Hauptmieter	Next Big Thing
Anschaffungsnebenkosten:	
1. gesamt in EUR Mio.	3,97
2. gesamt in % des Kaufpreises	7,79
3. davon Gebühren und Steuern in EUR Mio.	3,84
4. davon Sonstige in TEUR	130
5. im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	194
6. zur Abschreibung verbleibend in EUR Mio.	3,49
7. voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9
Gutachterliche Marktmiete in TEUR ³¹	1.809
Restnutzungsdauer in Jahren ³¹	68
Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ³¹	53.591

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung
G = Geschäftsgrundstück
Gg = Gemischt genutztes Grundstück

Art der Nutzung:

B = Büro
H = Handel
G = Gastronomie
I = Industrie
W = Wohnen
A = Andere

Ausstattungsmerkmale:

TG = Tiefgarage
K = Klimaanlage
L = Lift

29 Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

30 Kalendermonat, in dem der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

31 Bei den Angaben handelt es sich um Durchschnittswerte aus zwei Gutachten.

Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsbericht zum 30. Juni 2022

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen	20.071.789,57	32,3
1. Bankguthaben	20.071.789,57	32,3

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

Gesamtfondsvermögen		
A. Vermögensübersicht	Insgesamt in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände	4.250.386,93	6,8
1. Forderungen aus der Grundstücks-Bewirtung	378.569,16	0,6
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.491.670,52	5,6
3. Andere	380.147,25	0,6
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	15.325.709,93	24,7
1. Krediten	14.000.000,0	22,5
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	541.710,03	0,9
3. Grundstücksbewirtschaftungen	552.969,60	0,9
4. anderen Gründen	231.030,30	0,4
II. Rückstellungen	492.420,73	0,8

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilsklasse	Anteilswert in EUR per 30.06.2022	Umlaufende Anteile
P	105,17	2.159
Gothaer	104,83	136.555
S	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen seit Fondsaufgabe
I	N/A	Keine Ausgabe von Anteilen seit Fondsaufgabe
E	105,67	450.000

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. a Nr. 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle drei Monate ermittelt. Sofern zwei Gutachten einzuholen sind, wird der Verkehrswert der Immobilie aus dem arithmetischen Mittel der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte gebildet.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer

Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die (unmittelbar oder über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltene) Immobilie oder die Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Bei Immobilien, die sich im Bau befinden, sind die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen. Sofern sich wesentliche Bewertungsfaktoren ändern, ist innerhalb der Projektphase der Verkehrs-

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. a Nr. 2 KARBV

wert neu zu ermitteln. Längstens drei Monate nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaft

Für die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften werden monatliche Vermögensaufstellungen zugrunde gelegt. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate die Immobilien in der Vermögensaufstellung mit dem Kaufpreis angesetzt, welcher im Kaufvertrag über die Gesellschaftsanteile oder über die Immobilie vereinbart wurde.

Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung bzw. der in der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung bzw. die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde.

Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind

sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

II. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nachfolgend werden besondere Bewertungsregeln aufgeführt, die grundsätzlich gelten, von denen die Gesellschaft aber in Ausnahmefällen abweichen darf, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Nichtnotierte Schuldverschreibungen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nichtnotierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente werden zum Verkehrswert bzw. – bei börsennotierten Titeln – zum jeweiligen Kurswert bewertet. Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie eventuelle Aufwendungen berücksichtigt.

Derivate – Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet bzw. von diesem abgezogen. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 6 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen).

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bzw. abzüglich negativer Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Wertpapier-Darlehen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

Coprorate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche (BVI) (Bundesverband Investment und Asset-Management e.V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegenen

Informationsbedürfnisse erfüllen. Die aktuellen BVI-Wohlverhaltensregeln können unter www.bvi.de eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln sind integraler Bestandteil der Prozesse von Schroders und werden auch im Rahmen der Verwaltung des „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ konsequent umgesetzt. Deren Erfüllung unterliegt einer ständigen internen Kontrolle.

Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

Schroder Real Estate

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 86368

Gründung:
15. Dezember 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
im Dezember 2021:
EUR 5,0 Mio.

Haftendes Eigenkapital im Dezember 2021:
EUR 5,6 Mio.

Gesellschafter:

Schroder Holdings (Deutschland) GmbH

(94,9 %)

CM Komplementär 06-379 GmbH & Co. KG

(5,1 %)

Geschäftsführung:

Michael Abramo
Georg Gmeineder
Nils Heetmeyer

Aufsichtsrat:

Hendrik Hans Christian Gienow

Selbständiger Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

Anne-Sophie van Oosterom

Global Head of Real Estate, Schroder Real Estate
Investment Management Ltd., London

Roger Rolf Wilhelm Hennig

Head of Real Estate Investment, Mitglied erweiterte
Geschäftsleitung Schroder Investment Management
(Switzerland) AG, Zürich

Achim Küssner

Geschäftsführer, Schroder Investment Management
(Europe) S.A. German Branch, Frankfurt am Main

Dr. Sebastian Artus Pourroy

Geschäftsführer, Schroder Real Estate
Asset Management GmbH,
München

Verwahrstelle:

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Platz der Republik
60325 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 45651

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31. Dezember 2021:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72
der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR))
am 31. Dezember 2021:
EUR 18.761 Mio.

Abschlussprüfer:

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn

Externe Bewerter

Immobilien (Ankauf):

JKT Property Valuation GmbH, Berlin

Dipl.-Kfm. Raik Kasch, FRICS, CIS

Wertermittlung Schlarb, Essen

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, MRICS

Immobilien (Folgebewertung):

Jagel & Gehri Chartered Surveyors

Partnerschaftsgesellschaft, München

Dipl.-Kfm. Peter Jagel, FRICS

Dr. Leopoldsberger + Partner,

Frankfurt am Main

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

Schroders – für das, was am meisten zählt

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen unsere Kunden, die Verwirklichung ihrer finanziellen Ziele und der Aufbau von künftigem Wohlstand.

Weltweit haben uns Anleger ein Vermögen von mehr als 870 Milliarden Euro anvertraut. Als globaler Investment-Manager bieten wir ein breites Anlagespektrum, entwickelt für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von professionellen und privaten Anlegern, Finanzinstituten sowie vermögenden Kunden.

Seit mehr als 200 Jahren pflegen wir die partnerschaftliche Beziehung zu unseren Kunden und bleiben Prinzipien treu: Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt bei allem, was wir tun. Sie vertrauen darauf, dass wir nachhaltige Erträge liefern, sowohl in Zeiten wirtschaftlicher Stärke als auch in Zeiten der Unsicherheit.

Wir sind ein globales Unternehmen, das lokal geführt wird. Unsere internationale Präsenz ermöglicht ein tiefes Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden vor Ort – so bringen wir kontinuierlich über alle Geschäftsfelder hinweg die jeweils passende Expertise ein.

Als aktiver Investment-Manager können wir einen positiven Beitrag für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes leisten – davon sind wir überzeugt. Wir bringen Menschen und Daten zusammen, um genau die Trends zu identifizieren, die ausschlaggebend sein werden für den Wohlstand von Anlegern, Unternehmen und zukünftigen Generationen.



EST. 1804

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 97 57 17-0 E-Mail: De-ClientService@schroders.com

 **schroders.de**

 **@SchrodersDE**

Wichtige Hinweise: Dieses Dokument dient nur Informationszwecken und ist keinesfalls als Werbematerial gedacht. Das Material stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments oder Wertpapiers oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Die bereitgestellten Informationen sind nicht als Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch zu verstehen und berücksichtigen nicht die besonderen Umstände des Empfängers. Die hierin aufgeführten Informationen gelten als zuverlässig. Schroders garantiert jedoch nicht deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Für Fehler oder Meinungen wird keine Verantwortung übernommen. **Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Anteilspreise und das daraus resultierende**

Einkommen können sowohl steigen als auch fallen; Anleger erhalten eventuell den investierten Betrag nicht zurück.

Schroders ist ein Datenverantwortlicher in Bezug auf Ihre personenbezogenen Daten. Informationen dazu, wie Schroders Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, finden Sie in unserer Datenschutzrichtlinie, die Sie unter [schroders.com/en/privacy-policy](https://www.schroders.com/en/privacy-policy) einsehen oder bei Schroders anfordern können, falls Sie auf diese Webseite keinen Zugriff haben. Schroders hat in diesem Dokument eigene Ansichten und Meinungen zum Ausdruck gebracht. Diese können sich ändern. Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main. Für Ihre Sicherheit kann die Kommunikation aufgezeichnet oder überwacht werden.

GM000086/SRO-SID-08-2022