

# MONATSBERICHT

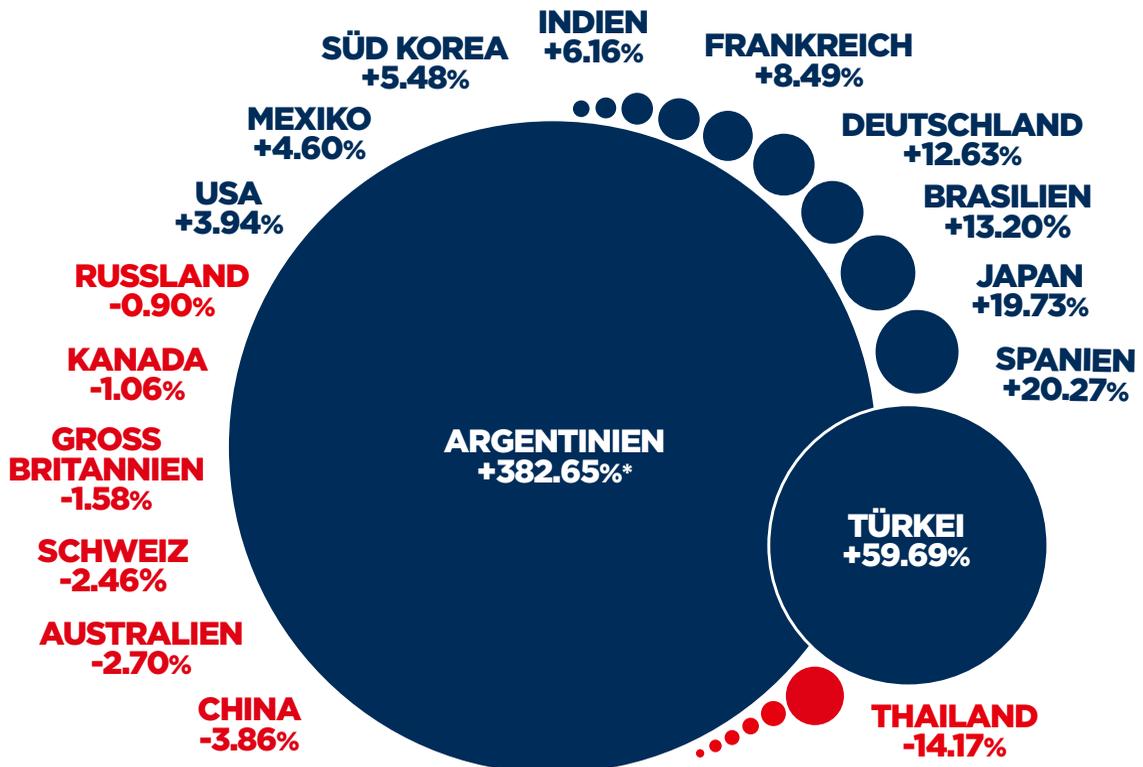
AKTUELLE WIRTSCHAFTSNACHRICHTEN DEZEMBER 2023

## Gewinner und Verlierer im November

<b>Aktien Argentinien</b> (Index in Landeswährung) <b>+37.47%</b>	<b>l</b> (Rohstoffe, in USD) <b>-7.58%</b>
<b>Aktien Brasilien</b> (Index in Landeswährung) <b>+12.54%</b>	<b>Währung Argentinien</b> (ARS/EUR) <b>-5.56%</b>
<b>Aktien Spanien</b> (Index in Landeswährung) <b>+11.54%</b>	<b>Währung Türkei</b> (TRY/EUR) <b>-4.50%</b>
<b>Aktien Südkorea</b> (Index in Landeswährung) <b>+10.79%</b>	<b>Währung Indien</b> (Index in Landeswährung) <b>-2.99%</b>

## Kursveränderungen der Aktienmärkte 1 Jahr

30.11.2022 - 30.11.2023 (IN DER JEWEILIGEN LANDESWÄHRUNG)



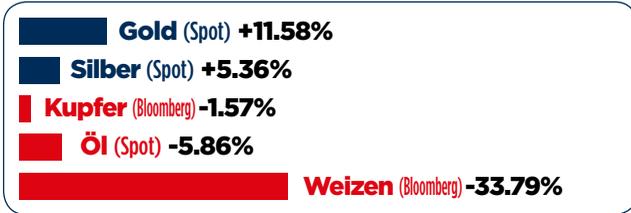
\* der echte Wert des Argentinischen Peso liegt etwa bei der Hälfte des offiziellen Kurses

# Kursentwicklung 2022-2023

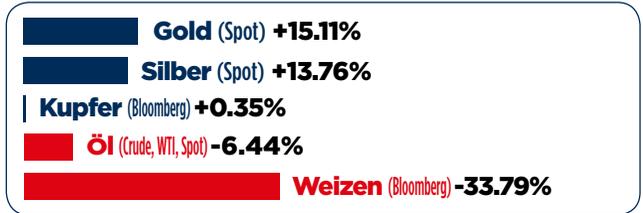
**Laufendes Jahr**  
(31.12.2022 - 30.11.2023)

**1 Jahr**  
(30.11.2022 - 30.11.2023)

**ROHSTOFFE** (Werte in USD)



**ROHSTOFFE** (Werte in USD)



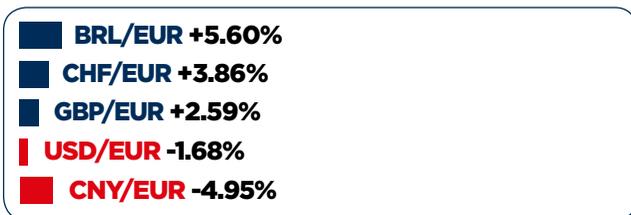
**ROHSTOFFINDICES** (Werte in USD)



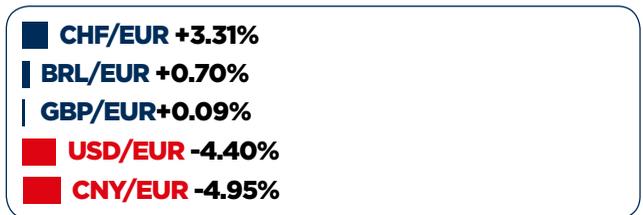
**ROHSTOFFINDICES** (Werte in USD)



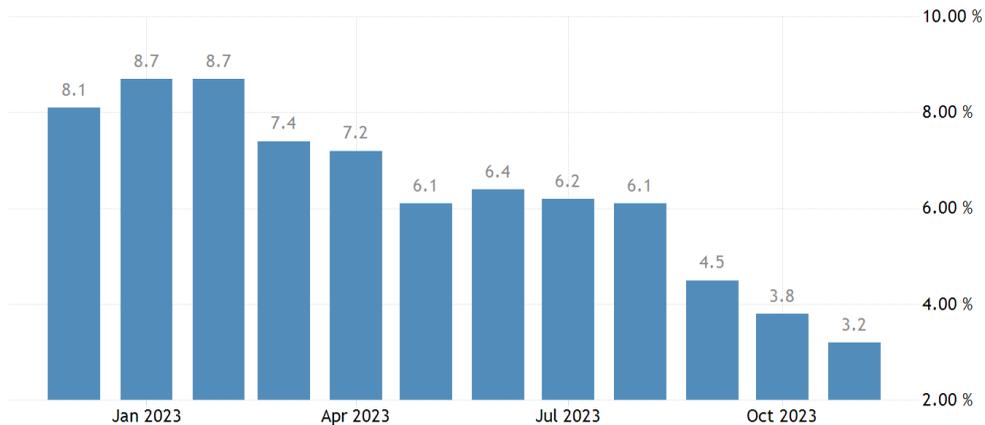
**WÄHRUNGEN**



**WÄHRUNGEN**



## Inflation in Deutschland



QUELLE : [HTTPS://TRADINGECONOMICS.COM/GERMANY/INFLATION-CPI](https://tradingeconomics.com/germany/inflation-cpi)



# Nahversorgungsimmobilien

## Cashflow-Sicherheit mit nachgewiesener Krisenresistenz

Immobilieninvestments – lange Jahre von Initiatoren wie Anlegern als sicherer Hafen in Krisenzeiten geschätzt – sind seit einiger Zeit unter Druck geraten. Die Gründe dafür sind vielfältig und auch nicht in allen Immobiliensegmenten identisch. So ist beispielsweise die Rentabilität von Wohnimmobilien-Projektentwicklungen – trotz kontinuierlich wachsenden Bedarfs an Wohnraum – gesunken. Verantwortlich dafür ist eine Kombination aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, langwierigen Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie Unsicherheiten in Bezug auf kommende Anforderungen an energetische Standards. Bei Büroimmobilien hat, infolge der durch die Corona-Pandemie noch beschleunigten Entwicklung zu mehr Home-Office-Tätigkeit, die Flächen-Nachfrage, insbesondere in

den sog. B- und C-Lagen, merklich abgenommen. Shopping-Center und innerstädtische Einzelhandelsgeschäfte leiden seit Jahren unter der starken Konkurrenz durch den weiter wachsenden Online-Handel. Die Schließungen während der Corona-Pandemie haben diese Probleme noch verschärft. Der Umsatzrückgang im sog. stationären Einzelhandel mit Schuhen, Bekleidung oder Elektronik führt zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und damit Mietausfällen.

Ein Bereich des Einzelhandels aber weist, entgegen dieser Tendenz, seit Jahren konstantes Wachstum auf: Der Lebensmittel-Einzelhandel. Schon vor der Corona-Pandemie verzeichnete der stationäre Lebensmittel-Einzelhandel jährliche Umsatzzuwächse zwischen 2 und 4 %, während



Online-Handels wie Amazon haben feststellen müssen, dass Lebensmittel sich online nicht so einfach verkaufen lassen wie Schuhe, Bücher oder Elektronikartikel. Hinzu kommt, dass die Logistik von Lebensmitteln deutlich komplexere Anforderungen stellt, u.a. dadurch, dass bis hin zur „letzten Meile“ Kühlketten einzuhalten sind.

Für Verbraucher spielen auch Faktoren wie Liefer-Pünktlichkeit eine große Rolle – wird ein neues Smartphone einen Tag später geliefert, ist es vielleicht ärgerlich, werden die Zutaten für das Familien-Abendessen zwei Stunden zu spät geliefert, herrscht wahrscheinlich Krisenstimmung. Gerade bei Lebensmitteln haben sich in den letzten Jahren zudem die Ansprüche der Verbraucher an Qualität und Frische stark entwickelt, nicht umsonst haben heute selbst die Discounter ausgedehnte Obst- und Gemüse-Abteilungen mit einem umfangreichen Bio-Sortiment.

andere Einzelhandels-Branchen kontinuierlich stationären Umsatz einbüßten, der vorwiegend an den Online-Handel abwanderte. Die Corona-Lockdowns bescherten dem Lebensmittel-Einzelhandel sogar eine Extra-Konjunktur mit über 10 % Umsatz-Plus, während andere Handelsimmobilien über Monate geschlossen waren.

Der Online-Handel spielt im Lebensmittel-Einzelhandel eine wesentlich geringere Rolle als in anderen Segmenten des Handels. Während der Corona-Pandemie wuchs er kurzfristig auf über 3 % an, fiel aber inzwischen wieder auf knapp über 2 %. Viele mit großen Erwartungen - auch seitens der Investoren - gestartete Lieferdienste mussten bereits nach kurzer Zeit den Betrieb wieder einstellen. Selbst Schwergewichte des

Sich die besten und frischesten Waren selbst aussuchen und direkt mit nach Hause nehmen zu können, ist aus Verbraucher-Sicht ein unschlagbarer Vorteil des Einkaufs im Laden. Die gute Abdeckung mit Nahversorgungsimmobilien in Deutschland sorgt dafür, dass dies weitestgehend flächendeckend und wohnortnah möglich ist.

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln genießt – auch das eine Lehre aus der Corona-Pandemie – als sog. „zentraler Bereich der Daseinsvorsorge“ besonderen staatlichen Schutz. Für die großen Lebensmittel-Einzelhandelsketten resultiert daraus eine hohe Einnahmesicherheit, für Investoren in Nahversorgungsimmobilien eine sehr geringe Ausfallwahrscheinlichkeit der Mieten. Gerade die Aussicht auf stabile und verlässliche Cash-Flows erklärt, warum institutionelle Investoren bereit sind,



höhere Sicherheitsprämien für Nahversorgungs-Immobilien zu zahlen als für andere Immobilien. Dies drückt sich auch im Transaktionsvolumen aus, welches sich im Bereich Nahversorgung nach Zahlen von Colliers zwischen 2019 und 2022 mit einem Anstieg von 1,55 Mrd. Euro auf 3,18 Mrd. Euro mehr als verdoppelt hat. Zum Vergleich: Das Transaktionsvolumen bei Geschäftshäusern ging im gleichen Zeitraum von 4,5 Mrd. Euro auf 1,38 Mrd. Euro zurück.

Die Kleinteiligkeit und die Regionalität des Lebensmittel-Einzelhandels stellen für institutionelle Investoren, die in der Regel kontinuierlich hohe Summen anzulegen haben, traditionell ein gewisses Investitionshindernis dar. Die von

spezialisierten Initiatoren wie Habona Invest über ihre Fonds-Vehikel aufgebauten Portfolien haben daher großen Anklang unter Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken gefunden. Der Kauf solcher Portfolien ist für Institutionelle aus einer Reihe nachvollziehbarer Gründe hochattraktiv:

- Sie erwerben auf einen Schlag ein regional breit diversifiziertes Portfolio, ohne für jedes Einzelobjekt langwierige Ankaufsprüfungen und Verkaufsverhandlungen durchführen zu müssen.
- Beim Ankauf der Portfolien werden nicht die einzelnen Immobilien erworben, sondern die Objektgesellschaft, wodurch die Käufer die Grunderwerbssteuer sparen.

- Die Objekte sind typischerweise an mehrere der großen Einzelhandelsketten vermietet, was einseitige Abhängigkeiten vermeidet.

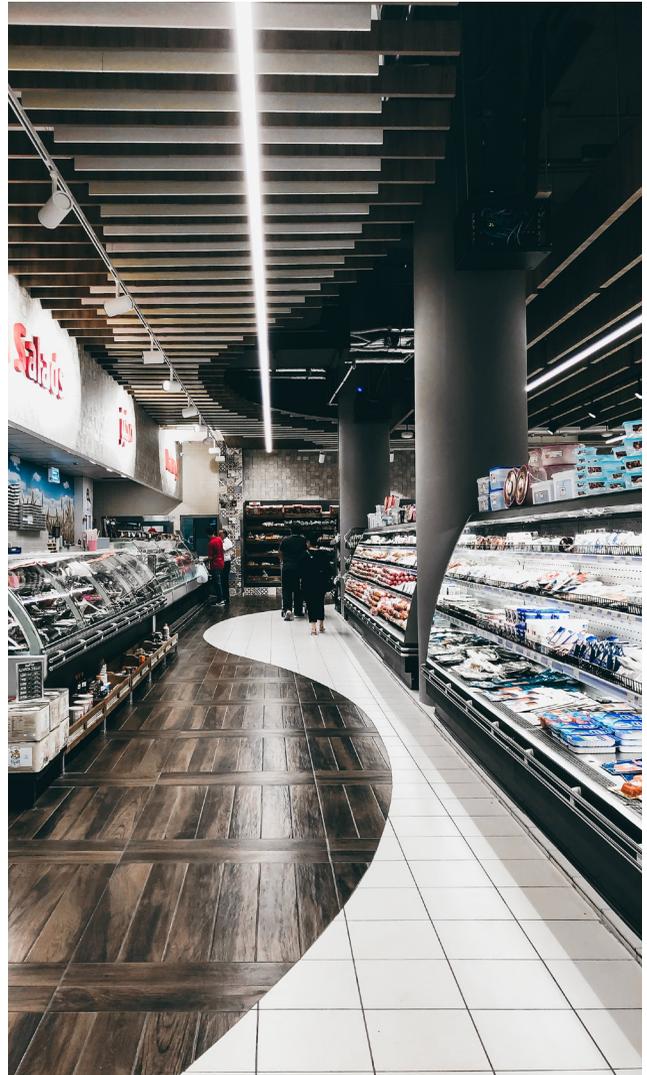
- Die Märkte sind Neubauten oder komplett sanierte Bestandsobjekte, was für die nächsten Jahre vor Renovierungsinvestitionen schützt.

- Für Lebensmittel-Einzelhandelsobjekte werden in der Regel Mietverträge von 15 Jahren geschlossen, es besteht also eine langfristige Einnahmesicherheit.

- Die bei diesen Objekten übliche Indexierung der Mietverträge, also die vertraglich fixierte Anpassung an die Teuerungsrate, sichert die Rentabilität auch in Phasen höherer Inflation.

Mit dem Erwerb eines regional diversifizierten Portfolios von Nahversorgungszentren, die langfristig an mehrere der großen Lebensmittel-Einzelhandelsketten vermietet sind, erwerben institutionelle Investoren quasi ein „Rundum-Sorglos-Paket“, das perfekt auf die Ansprüche dieser Großanleger zugeschnitten ist. Mehrere spektakuläre Portfolio-Verkäufe der letzten Jahre im jeweils dreistelligen Millionenbereich belegen eindrucksvoll die Attraktivität dieser Immobilienklasse.

Für Privatanleger sind Nahversorgungsimmobilien als Direkt-Investments in der Regel zu kapitalintensiv. Zudem ist der Markt, obwohl jährlich fast 1.000 Objekte allein in Deutschland gehandelt werden, Privatanlegern wesentlich weniger zugänglich als etwa der für Eigentumswohnungen oder Zinshäuser.



Spezialisierte Initiatoren wie Habona Invest bieten hier einen Zugang über Publikumsfonds, die schon mit überschaubaren Anlagesummen und kundenfreundlichen mittleren Laufzeiten eine Investition in diese hochattraktive Immobilienklasse ermöglichen. Mit dem aktuellen Habona Nahversorgungsimmobilien-Fonds 08 setzt Habona Invest die erfolgreiche Serie von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in Lebensmittel-Einzelhandels- und Nahversorgungsimmobilien fort.



# Habona

## Nahversorgungsimmobilien Fonds 08

### Konsequente Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte

**H**abona Invest ist seit der Gründung im Jahr 2009 auf die Assetklasse Nahversorgungsimmobilien spezialisiert. Das inhabergeführte Unternehmen hat bereits sieben Publikumsfonds im Bereich der Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien platziert. Von diesen sind schon fünf Fonds erfolgreich aufgelöst worden, wobei auf Anleger-Ebene IRR-Renditen zwischen 6 % und 13 % p.a. über die Laufzeiten erwirtschaftet wurden.

Alle laufenden Fonds liegen im Plan. Zu den Publikumsfonds kommen noch Spezialfonds für institutionelle Anleger sowie ein Individualmandat für ein deutsches Versicherungsunternehmen. Mit über 10.000 Anlegern und einem investierten Eigenkapital von über 900 Millionen Euro ist Habona Invest der Marktführer in diesem speziellen Immobiliensegment. Zahlreiche Auszeichnungen wie Scope-Awards, der Deutsche Beteiligungspreis oder der Cash-Award spiegeln die hohe Wertschätzung der Analysten für das hochprofessionelle Management wieder.

Habona Invest deckt mit eigenem Personal einen Großteil der Immobilien-Wertschöpfungskette ab. Dies reicht vom Research über den Ankauf der Immobilien und das laufende Management bis hin zum Verkauf. Besondere Sorgfalt legt das Unternehmen beim Ankaufsprozess an den Tag. Ein extrem strikter Prozess wählt unter den zahlreichen - jährlich mehrere hundert - am Markt angebotenen Objekten nur jene aus, die strengste Kriterien an Standort und Objektqualität erfüllen.

Unterstützt wird das Team von Habona dabei von einem hochkarätig besetzten Investitionsbeirat und externen Experten wie etwa dem Konsumforschungsinstitut GfK-Geomarketing, das für jedes Objekt Daten zu wichtigen Kenngrößen wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft liefert. Eine Investition in eine konkrete Nahversorgungsimmobilie wird erst getätigt, wenn alle Kriterien erfüllt sind und der Investitionsbeirat zustimmt. Projektentwicklungsrisiken werden dabei

vermieden, indem der Kaufpreis für Objekte erst nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme durch den Mieter gezahlt wird. Ankermieter sind stets die bonitätsstarken Unternehmen der Lebensmittel-Einzelhandelsbranche wie Edeka, Rewe, Netto oder Penny. Auch während der Betriebsphase zahlt sich das professionelle aktive Immobilien-Management von Habona aus. Durch die enge Objekt- und Mieterbetreuung wird die Flächennutzung in Abstimmung mit den Mietern stetig optimiert, die daraus resultierende hohe Mieterzufriedenheit führt oft schon während der Fondslaufzeit zu vorzeitigen Verlängerungen der ohnehin langfristigen Mietverträge.

Dies wiederum eröffnet, zusammen mit der obligatorischen Indexierung, also der Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex, signifikante Wertsteigerungspotenziale, da die späteren Käufer der Immobilien – typischerweise institutionelle Investoren – primär an einem stabilen und möglichst hohen Cashflow interessiert sind.

Der Habona Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 ist als alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) konzipiert. Die den aktuellen Marktgegebenheiten und investmentsteuerrechtlichen Vorschriften angepasste Fondsstruktur ermöglicht es, den Anlegern bereits versteuerte Ausschüttungen auszuzahlen. Geplant sind Ausschüttungen von 3 % p.a. bei halbjährlicher Auszahlung. Im Basisszenario ergibt sich daraus eine Zielrendite von 3,5 % p.a. nach Steuern. Wie bei den Habona-Fonds üblich, besteht bei einem Verkaufserlös, der über dieses Basisszenario hinausgeht, für Anleger die Möglichkeit, an diesem Mehrerlös zu partizipieren.



#### **Die wesentlichen Eckdaten des Habona Nahversorgungs-immobilien Fonds 08 :**

- Mindestzeichnung EUR 10.000 (zzgl. 5 % Agio)
- Prognostizierte Ausschüttung nach Steuern von 3 % p.a. (halbjährliche Auszahlung)
- Zielrendite nach Steuern in Höhe von 3,5 % p.a.
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 127 % nach Steuern
- Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen
- Laufzeit 6 Jahre ab Fondsschließung zzgl. Liquidationsphase
- Deutsche Nahversorgung als Wachstumsbranche
- Erfahrener Fondsinitiator mit nachgewiesener Branchenkenntnis
- Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex
- Hohe Cash-Flow-Sicherheit durch langfristige Mietverträge mit extrem bonitätsstarken Mietern angestrebt

*Bei Interesse an diesem Beteiligungsangebot wenden Sie sich bitte an Ihre Ansprechpartner bei der Anlagenwert Hamburg. Wir stellen Ihnen gern die vollständigen Unterlagen zur Verfügung.*



# Mit System investieren - das macht das Quantmade Zertifikat von der UBS AG jetzt möglich.

**Q**uantmade ist ein FINTECH-Unternehmen, das sich auf die Entwicklung fortschrittlicher quantitativer Strategien und Portfoliomanagementsysteme für verschiedene investierbare Produkte wie Managed Accounts, Fonds und Zertifikate spezialisiert hat. Seit 2018 ist Quantmade bestrebt, ihren Kunden umfassende, schlüsselfertige Lösungen für ihre Investitionsbedürfnisse zu bieten. Zum Kundenkreis gehören professionelle und private Kunden, Vermögensverwalter und Fonds, für die Quantmade erfolgreich quantitativ ausgerichtete Anlagelösungen entwickelt und implementiert.

Quantitative Strategien bieten Anlegern systematische und objektive Methoden für Handel und Investitionen. Die Strategien sind so konzipiert, dass sie traditionelle Benchmarks übertreffen und gleichzeitig eine breite Palette von Alpha gegen Beta bieten. Mit besonderem Fachwissen in den Bereichen Finanzmärkte, Mathematik, maschinelles Lernen und Programmierung schafft Quantmade, hochmoderne, quantitativ

ausgerichtete Lösungen zur Vermögensbildung, die auf das Risiko-, Ertrags- und Korrelationsprofil der Kunden zugeschnitten sind.

Quantmade ist deshalb eines der führenden Unternehmen in Deutschland für die Entwicklung von Computermodellen zur Analyse von Aktien. Auf Basis einer systematischen und regelbasierten Analyse und Berechnungen steuert Quantmade heute schon zahlreiche Aktienportfolios. In den letzten Jahren waren diese Computermodelle nur einem sehr vermögenden Personenkreis bzw. Family Offices zugänglich.

Die UBS AG hat jetzt ein Zertifikat emittiert, welches es jetzt zum ersten Mal ermöglicht, die attraktive Performance auch schon mit kleineren Beträgen ab 100 Euro ins eigene Depot zu kaufen. Gesteuert wird das Zertifikat durch Quantmade, welches dafür intelligente Handelsalgorithmen auf US-Aktien einsetzt. Das Produkt ist zum 1. November 2023 gestartet und hat im Monat November 2023 eine Performance von 0,96% erreicht.

# Weltbörsen 1 Jahreszeitraum und laufendes Jahr

30.11.2022 - 30.11.2023 (IN DER JEWEILIGEN LANDESWÄHRUNG)

Aktienindices Jeweils in Landeswährung	Kurs 30.11.2023	Kurs 31.12.2022	Kurs 30.11.2022	Veränderung in %	
				lfd. Jahr	1 Jahr
Argentinien	813,393.94	202,085.13	168525.3	302.50	382.65
Türkei	7,948.60	5,509.16	4977.64	44.28	59.69
Spanien	10,058.20	8,229.10	8363.2	22.23	20.27
Japan	33,486.89	26,084.50	27968.99	28.38	19.73
Brasilien	127,331	109,735.00	112,486	16.03	13.20
Deutschland	16,215.43	13,923.59	14397.04	16.46	12.63
Frankreich	7,310.77	6,473.76	6738.55	12.93	8.49
Indien	66,988.44	60,840.74	63099.65	10.10	6.16
Südkorea	2,550.57	2,184.56	2418.02	16.75	5.48
Mexiko	54,060.01	48,463.86	51684.86	11.55	4.60
USA	35,950.96	33,147.28	34587.46	8.46	3.94
Russland	1,115.01	970.60	1125.14	14.88	(0.90)
Kanada	20,236.29	19,384.92	20453.26	4.39	(1.06)
Grossbritannien	7,453.75	7,451.74	7573.05	0.03	(1.58)
Schweiz	10,854.32	10,729.40	11127.77	1.16	(2.46)
Australien	7,087.30	7,038.70	7284.2	0.69	(2.70)
China	3,029.67	3,089.26	3151.34	(1.93)	(3.86)
Thailand	852.94	1,005.24	993.78	(15.15)	(14.17)

Rohstoffindices Kurse in USD	Kurs 30.11.2023	Kurs 31.12.2022	Kurs 30.11.2022	Veränderung in %	
				lfd. Jahr	1 Jahr
Agriculture Subindex	65.6389	68.8241	67.9666	(4.63)	(3.42)
Commodity Index	101.8067	112.8052	116.0528	(9.75)	(12.28)

Rohstoffe Kurse in USD	Kurs 30.11.2023	Kurs 31.12.2022	Kurs 30.11.2022	Veränderung in %	
				lfd. Jahr	1 Jahr
Gold (Spot)	2,035.75	1824.40	1768.45	11.58	15.11
Silber (Spot)	25.2487	23.97	22.195	5.36	13.76
Kupfer	336.33	341.68	335.17	(1.57)	0.35

Öl (Crude, WTI, Spot)	75.83	80.55	81.05	(5.86)	(6.44)
Weizen	5.267	7.92	7.9548	(33.50)	(33.79)

Währungen Wert der Fremdwährung in Euro	Kurs 30.11.2023	Kurs 31.12.2022	Kurs 30.11.2022	Veränderung in %	
				lfd. Jahr	1 Jahr
Schweiz CHF/EUR	1.049	1.010000	1.0154	3.86	3.31
Brasilien BRL/EUR	0.1866	0.176700	0.1853	5.60	0.70
England GBP/EUR	1.1592	1.129900	1.1582	2.59	0.09
Südkorea KRW/EUR	0.000707	0.000742	0.000734	(4.72)	(3.68)
USA USD/EUR	0.9184	0.934100	0.9607	(1.68)	(4.40)
Thailand THB/EUR	0.026018	0.026990	0.0273	(3.60)	(4.70)
China CNY/EUR	0.1287	0.135400	0.1354	(4.95)	(4.95)
Kanada CAD/EUR	0.6772	0.689200	0.7164	(1.74)	(5.47)
Indien INR/EUR	0.01102	0.011290	0.01179	(2.39)	(6.53)
Australien AUD/EUR	0.6065	0.636400	0.6519	(4.70)	(6.96)
Japan JPY/EUR	0.6196	0.712300	0.6959	(13.01)	(10.96)
Russland RUB/EUR	0.01021	0.012670	0.01563	(19.42)	(34.68)
Türkei TRY/EUR	0.0318	0.050000	0.0516	(36.40)	(38.37)