

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

HALBJAHRESBERICHT

ZUM 31.10.2015



HALBJAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2015

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 31. OKTOBER 2015

Fondsvermögen (netto)	10.159.305,97 €
Anzahl umlaufender Anteile	201.080
Rücknahmepreis	50,52 €
Ausgabepreis	53,05 €

Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen insgesamt	10.020.000,00 €
– davon direkt gehalten	10.020.000,00 €
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	00,00 €

Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	–
Vermietungsquote* in % der Bruttosollmiete	100,0 %
Vermietungsquote in % der Nutzfläche	99,1 %

* inkl. Mietgarantie

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Anlagestrategie	07
Der deutsche Immobilienmarkt	08
Portfoliostruktur	10
Kredite und Währungsrisiken	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	12
Vermietungsinformationen	13

ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2015	16
Vermögensaufstellung, Teil I zum 31. Oktober 2015 – Immobilienverzeichnis	18
Vermögensaufstellung, Teil II zum 31. Oktober 2015 – Bestand der Liquidität	20
Vermögensaufstellung, Teil III zum 31. Oktober 2015 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	20

ANHANG

Sonstige Angaben	24
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	24
Gremien	25
Immobilienbestand	27

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Anlagestrategie	07
Der deutsche Immobilienmarkt	08
Portfoliostruktur	10
Kredite und Währungsrisiken	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	12
Vermietungsinformationen	13



BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

vor Ihnen liegt der erste Halbjahresbericht des offenen Immobilien-Publikums-Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Hierin haben wir die Entwicklung des Fonds in dem Zeitraum seit der Auflegung, dem 3. August 2015, bis zum 31. Oktober 2015 für Sie in Worten, Grafiken und Zahlen zu Ihrer Information zusammengefasst.

Hinter uns liegen die ersten Monate mit diesem neuen Anlageprodukt. Wir sind mit drei Wohnobjekten gestartet und haben in den zurückliegenden Monaten zielgerichtet den Weg verfolgt, weitere interessante Akquisitionsobjekte für den Fondsbestand zu gewinnen. Wir werden auch in den nächsten Monaten und Jahren konsequent weitergehen, um unser gemeinsames Ziel zu erreichen.

Sollten beim Lesen des Berichts noch Fragen oder Wünsche bei Ihnen auftauchen, so zögern Sie nicht und sprechen Sie uns darauf an. Wir stehen ganz an Ihrer Seite.



Mit freundlichen Grüßen



Ihr Asset Management

ANLAGESTRATEGIE

Anlageschwerpunkt des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sind deutsche Wohnimmobilien. Dabei verfolgt das Fondsmanagement den strategischen Ansatz, die heutigen Potenziale des Wohnungsmarkts für den Fonds zu nutzen. Entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung strebt die Gesellschaft für das Sondervermögen den Aufbau eines Portfolios mit einer Vielzahl von Immobilien an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash Call/Cash Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich zu vorgegebenen Zeiträumen (Cash Call) Anteile am Fonds zeichnen können. Wurde das entsprechende Eigenkapital erreicht, wird die Ausgabe weiterer Anteile vorübergehend ausgesetzt (Cash Stop). Hintergrund dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die Fondsperformance belasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosollemieteinnahmen des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen.

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote vorgehalten werden, sowie Praxen, Läden oder Kin-

dergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollemiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben.

Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

- » Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung
- » Wohn- und Geschäftshäuser
- » Seniorenwohnanlagen
- » Studentenwohnungen
- » Immobilien mit wohnnahen Nutzungen (z. B.: Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten)

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

Starke Partner für Ihr Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management wurde an INDUSTRIA WOHNEN ausgelagert.

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

Starke Exportwirtschaft, steigende Realeinkommen und damit höherer Konsum, niedriges Zinsniveau und ein schwacher Eurokurs ließen die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich stärker wachsen. Davon profitierte besonders stark der Wohnungsmarkt. Dank des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus bleiben Investitionen in Immobilien und deren Finanzierungen weiterhin attraktiv.

Außerdem wird der Wohnungsmarkt von demografischen Veränderungen beeinflusst. Während das natürliche Bevölkerungswachstum zurückgeht, profitiert Deutschland aktuell von einer starken Zuwanderung. Dadurch wird die Einwohnerzahl mittelfristig stabil bis leicht steigend sein.

Wohnimmobilien so gefragt wie nie

Durch die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen im aktuellen Niedrigzinsumfeld steigen die Kaufpreise schneller als die Wohnungsmieten. Zwischen den Boomstädten und den weniger gefragten Regionen bestehen erhebliche Unterschiede, die sich in Zukunft noch verstärken werden.

Ausweichen auf die kleineren Städte

Durch die Fokussierung vieler Investoren auf die sieben größten deutschen Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind die Preise mangels Angebot etwa doppelt so stark gestiegen wie in kleineren Städten. Deshalb sind diese Städte zunehmend nachgefragt. Die Preise liegen dort meist um vier bis sechs Jahresnettokaltemieten niedriger.

Bestandsmieten weiter im Aufwind

Niedrige Neubauzahlen und der Trend zu kleineren Haushalten, der zu einem erhöhten Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Angebotsengpass führte, ließen in den vergangenen Jahren die Bestandsmieten deutlich ansteigen. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es in den sieben größten deutschen Städten. In diesen sogenannten A-Städten war die Nachfrage

nach Wohnraum aufgrund von hoher Zuwanderung aus dem In- und Ausland besonders stark. Aber auch Universitätsstädte wie Trier, Osnabrück, Ulm oder Potsdam sind deutlich attraktiver geworden.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND strebt an, das nachstehend aufgelistete Potenzial des deutschen Wohnungsmarkts zu nutzen, um seine Investitionsziele zu erreichen:

- » Hohe Wohnungsnachfrage in den wirtschaftsstarke Ballungsräumen
- » Steigender Wohnflächenbedarf pro Person
- » Potenziale aus der Modernisierung von Wohnraum
- » Suche nach bezahlbarem Wohnraum

Hohe Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, und dies nicht nur durch Kapitalanleger, sondern insbesondere auch durch Mieter und Eigennutzer, die Wohnraum in den Ballungsräumen Deutschlands suchen. Die Nachfrage wird getragen von großräumigen Wanderungen hin zu den Arbeitsplätzen und den Bildungsangeboten an unseren Hochschulen und Ausbildungsstätten. Sie wird aber auch getragen von dem Wunsch, dort zu wohnen, wo Einkaufen am Ort möglich ist, wo Kinder es nicht weit zu Schulen und Kindergärten haben, wo Ärzte vor Ort sind und Angebote für die Freizeit bestehen.

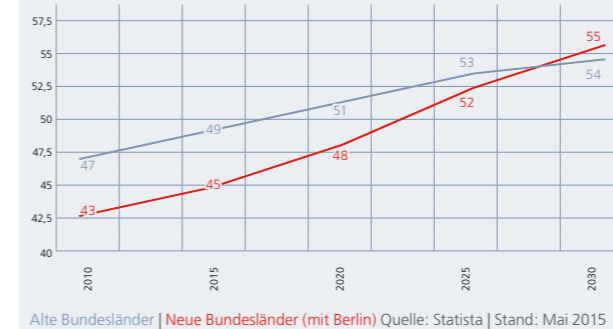
Zunehmender Wohnflächenbedarf

Die Pro-Kopf-Wohnfläche hat in Deutschland mit 45 qm pro Person einen neuen Höchstwert erreicht. Sie wird nach den Prognosen bis zum Jahr 2030 auf über 50 qm pro Person ansteigen. Neben dem gesuchten Wohnkomfort ist eine Veränderung der Wohnraumnachfrage hierfür mit verantwortlich. Waren es vor Jahren noch die Familien mit kleinen Kindern, die entsprechenden Wohnraum gesucht

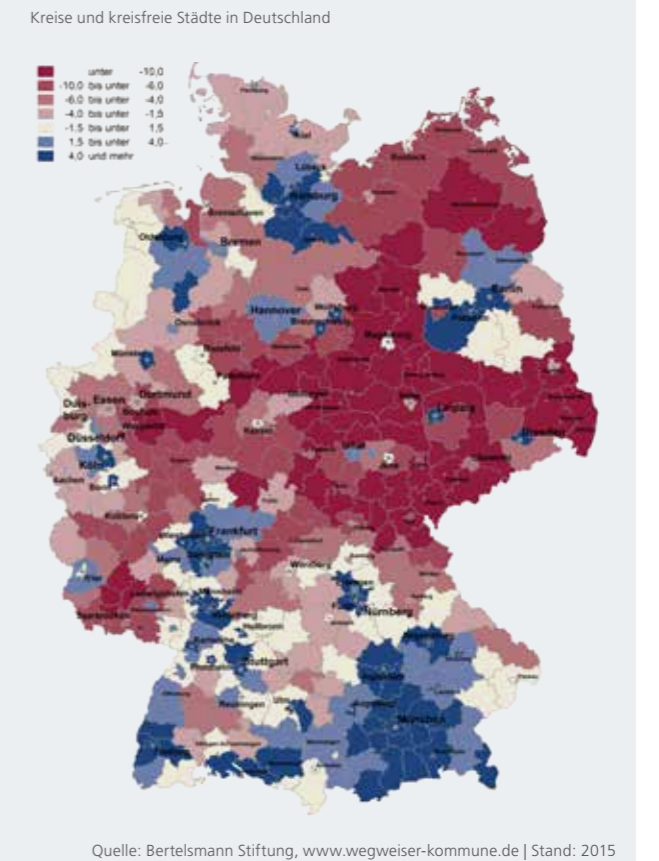
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE 2013–2030 TOP-15-STÄDTE



PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DER PRO-KOPF-WOHNLÄCHE IN DEUTSCHLAND BIS 2030



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2012–2030 (%)



haben, bestimmen heute zunehmend Ein- und Zweipersonenhaushalte die Nachfrage.

Potenziale aus der Modernisierung von Wohnraum

Ansprüche an die heutige Wohnsituation steigen kontinuierlich. Moderne Bäder, eine gute Ausstattung und günstige Energiekosten bestimmen die Nachfrage. Durch Gebäude- und Wohnraummodernisierungen können moderne Standards geschaffen und Mietentwicklungspotenziale im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten realisiert werden.

Suche nach bezahlbarem Wohnraum

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in den Großstädten und Ballungsräumen Deutschlands

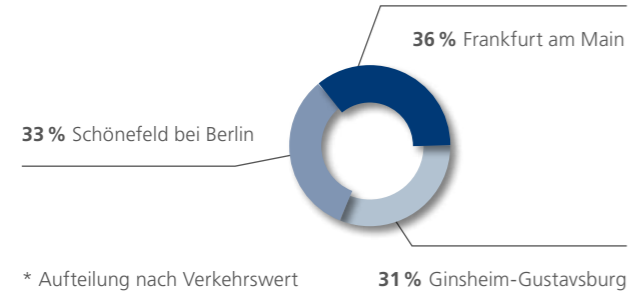
führte zu einem überdurchschnittlichen Mietpreiswachstum. Infolgedessen sind Mieten in Stadtzentren für viele Mieter kaum bezahlbar, sodass Wohnungssuchende zunehmend ins angrenzende Stadtumfeld ausweichen. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren die unmittelbar an die Städte angrenzenden Gemeinden, die sogenannten Speckgürtel, davon profitieren.

Den umfassenden Marktbericht zu „Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland“ von bulwiengesa aus 2015 finden Sie auf der Homepage www.fokus-wohnen-deutschland.de.



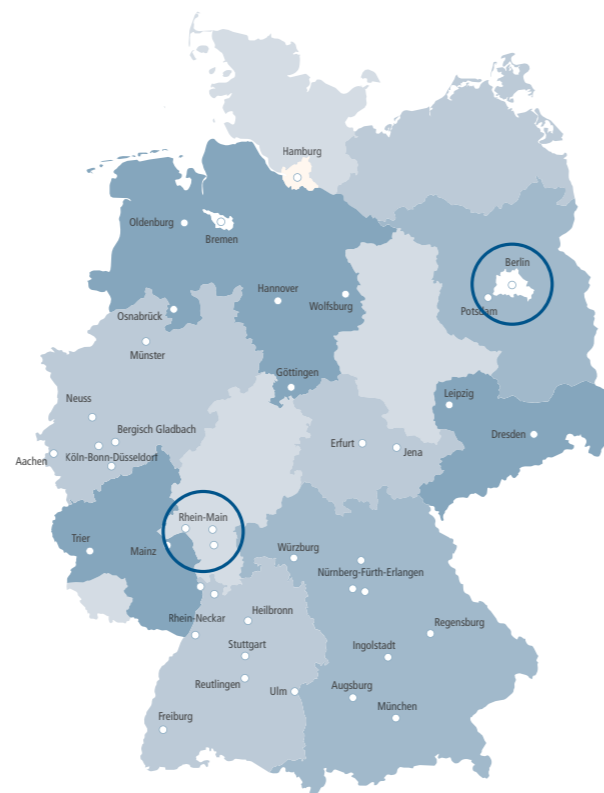
PORTFOLIOSTRUKTUR

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien*



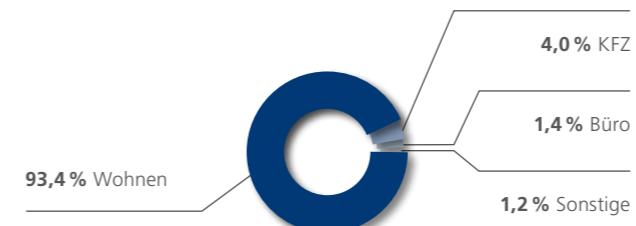
Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag dieses Berichts auf drei Standorte, zwei davon befinden sich in Frankfurt und im Großraum Frankfurt sowie eine in der Metropolregion von Berlin.

Die genaue geografische Verteilung der Immobilien zeigt die nachfolgende Grafik:



Nutzungsarten der Fondsimmobilien*

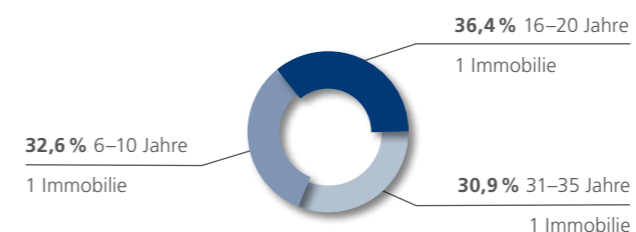
Die Fondsimmobilien werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 7.320,65 qm und die gewerblich genutzte Fläche 119,82 qm. Diese Angaben verteilen sich auf 126 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Büro). Außerdem befinden sich 127 Parkplätze sowie 2 sonstige Einheiten (u. a. Mobilfunkantennen) im Portfolio.



* Aufteilung nach Nettosollmiete

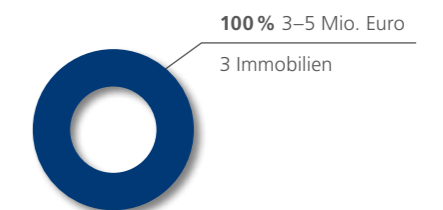
Zum Stichtag ergeben sich 93,4% der Jahresnettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 1,4% aus der Bürofläche, 4,0% aus Kfz-Stellplätzen sowie 1,2% aus den sonstigen Einheiten.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien*



* Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreis

Das wirtschaftliche Alter der Immobilien liegt zwischen 9 und 34 Jahren. Diese Werte definieren sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.



* Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreis

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND befindet sich noch in der Aufbauphase. Bisher wurden für das Portfolio 3 Immobilien angekauft. Der durchschnittliche Verkehrswert pro Immobilie liegt bei 3,3 Mio. Euro. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive mit dem Aufbau des Fondsvolumens erworben.

KREDITE UND WÄHRUNGSRIKEN

Für den Erwerb der ersten Immobilien wurde ein Darlehensvertrag über 3,0 Mio. Euro abgeschlossen. Davon wurden zum Stichtag 31.10.2015 bislang 1,0 Mio. Euro abgerufen. Eine Zinsfestschreibung ist nicht erfolgt. Dem Darlehen liegt der EURIBOR-Zinssatz zuzüglich einer Marge von 1,00 % zugrunde.

Das Darlehen wurde bei einem deutschen Kreditinstitut aufgenommen. Währungsrisiken sind nicht vorhanden, da keine Fremdwährungsdarlehen bestehen.

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) darf die Fremdfinanzierungsquote maximal 30% betragen. Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 10,0 % bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2015

Käufe	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 12529 Berlin/Schönefeld, Attilastr. 2-12	01.10.2015
DE 60594 Frankfurt a. M., Heisterstr. 44	01.10.2015
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Str. 14	01.10.2015

Verkäufe haben nicht stattgefunden.

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Das Property Management aller Fondsimmobilen erfolgt durch die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Betreuung umfasst das gesamte Spektrum der kaufmännischen Verwaltung, der Miet-Verwaltung sowie das technische Property Management. An Standorten, die in weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieteransprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Bruttosollmiete beträgt zum Stichtag 100%. Der Verkäufer der Immobilien hat sich kaufvertraglich zu einer Mietgarantie von einem Jahr verpflichtet. Potenzielle Mietausfälle aufgrund von Leerstand werden wirtschaftlich durch den Verkäufer ausgeglichen. Bezogen auf die Nutzfläche beträgt die Vermietungsquote 99,1%.

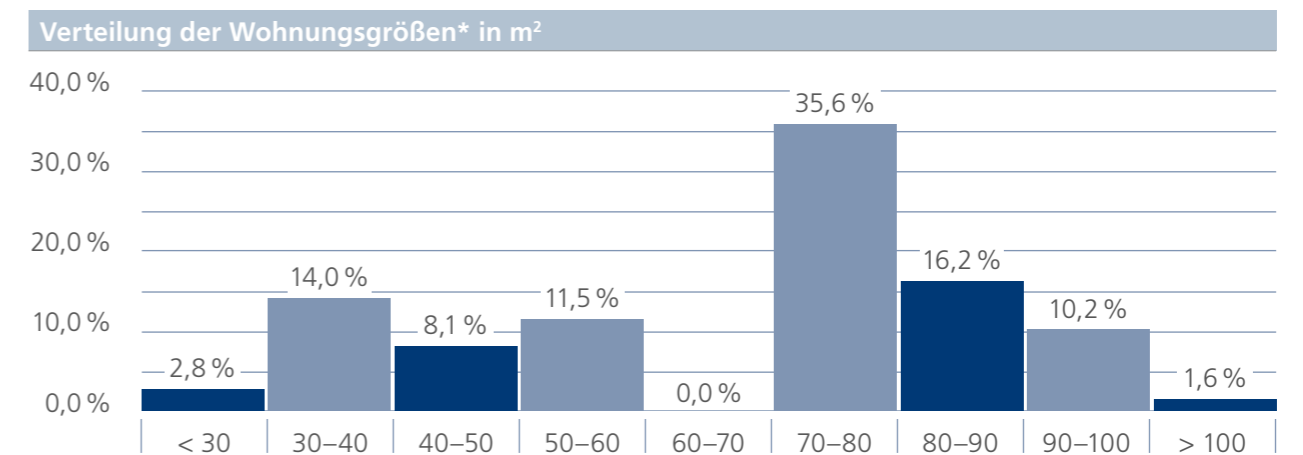
Aktuell umfasst das Fondsportfolio 143 Mieter verteilt auf die drei Objekte des Fonds.

Vermietungsquote pro Objekt*	in %
Berlin/Schönefeld	100
Frankfurt a. M.	100
Ginsheim-Gustavsburg	100

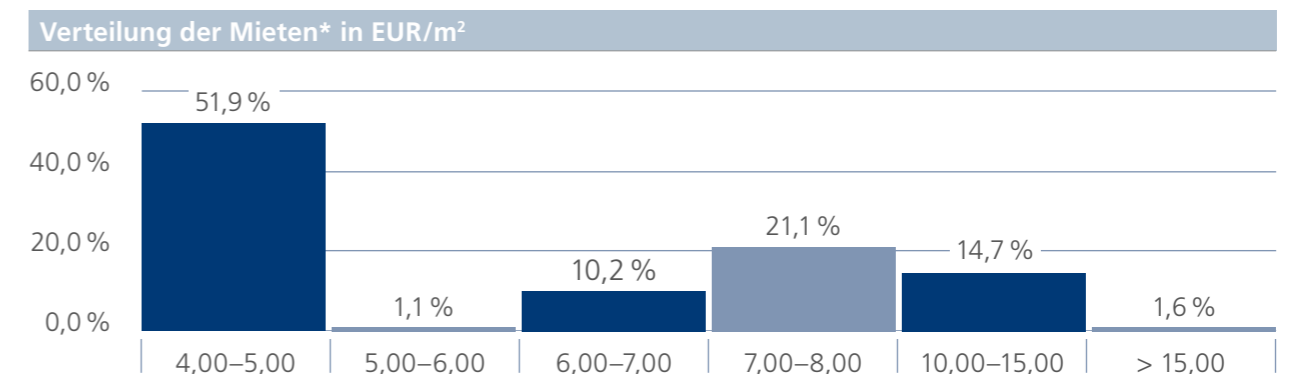
* auf Basis der Nettosollmiete

Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt*	EUR/m ²
Berlin/Schönefeld	6,88
Frankfurt a. M.	14,07
Ginsheim-Gustavsburg	4,73

* bei Wohnungen



* auf Basis der Mietflächen



* auf Basis der Mietflächen



ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2015	16
Vermögensaufstellung, Teil I zum 31. Oktober 2015 – Immobilienverzeichnis	18
Vermögensaufstellung, Teil II zum 31. Oktober 2015 – Bestand der Liquidität	20
Vermögensaufstellung, Teil III zum 31. Oktober 2015 – Sonstige Vermögens- gegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	20

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
--	-----	-----	------------------------------

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	6.750.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	3.270.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		10.020.000,00	98,63
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	1.212.506,67		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Geldmarktinstrumente	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		1.212.506,67	11,93

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
--	-----	-----	------------------------------

IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	62.545,75		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	819.709,16		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	819.709,16		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	7.436,97		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		889.691,88	8,76
Summe Vermögensgegenstände		12.122.198,55	

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-1.000.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-80.160,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-60.944,41		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-46.450,96		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-1.187.555,37	-11,69
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Rückstellungen		-775.337,21	-7,63
(davon in Fremdwährung)		0,00	

Summe Schulden		-1.962.892,58	
-----------------------	--	----------------------	--

C. FONDSVERMÖGEN

Umlaufende Anteile (Stück)		201.080	
Anteilwert (EUR)		50,52	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I

ZUM 31. OKTOBER 2015: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾	Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁵⁾	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR/in % des Fondsvermögens	Bewertungsmiete/Rohertrag in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR/ in % des Kaufpreises	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 12529 Berlin/Schönefeld Attilastr. 2–12	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1996	2.761	120/2.455	–	–	0,0	10,0	3.270/32,2	213	61	248/ 7,6	197/51	2	246/ 7,5	119	
DE 60594 Frankfurt a. M. Heisterstr. 44	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1990	857	0/1.149	G/L	–	0,0	10,0	3.650/35,9	210	50	312/ 8,6	256/57	3	310/ 8,5	119	
DE 65462 Ginsheim- Gustavsburg H.-Hertz-Str. 14	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1981	3.944	0/3.717	L	–	0,0	10,0	3.100/30,5	241	36	266/ 8,6	218/48	2	264/ 8,5	119	
Immobilienvermögen in EUR insgesamt																					10.020.000,00	
davon Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR insgesamt⁷⁾																					10.020.000,00	

¹⁾ DE = Deutschland

²⁾ G = Geschäftsgrundstück; M = Mietwohngrundstück; GG = Gemischt-genutztes Grundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; UG = Unbebaute Grundstücke; AG = Andere Grundstücke und Rechte

³⁾ B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; H = Hotel; I = Industrie (Lager, Hallen); W = Wohnen; F = Freizeit; P = KFZ, A = Andere

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

⁵⁾ Der Ausweis der Restlaufzeiten ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.

⁶⁾ inkl. Mietgarantie

⁷⁾ Das Immobilienvermögen in EUR insgesamt enthält die Position I der Vermögensübersicht sowie das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR insgesamt enthält die Position II der Vermögensübersicht.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II

ZUM 31. OKTOBER 2015: BESTAND DER LIQUIDITÄT

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben	1.212.506,67	11,93

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen zum 31. Oktober 2015

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 1,2 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III

ZUM 31. OKTOBER 2015: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		62.545,75	0,62
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	-1.750,48		
davon Mietforderungen	38.796,23		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. Anschaffungsnebenkosten		819.709,16	8,07
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien		819.709,16	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
5. Andere		7.436,97	0,07
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
--	-----	-----	------------------------------

II. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten		-1.000.000,00	-9,84
(insgesamt in Fremdwährung		0,00)	
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.160,00	-0,79
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-60.944,41	-0,60
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. anderen Gründen		-46.450,96	-0,46
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon aus Anteilumsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		

III. Rückstellungen

(davon in Fremdwährung		0,00)	-7,63
------------------------	--	-------	--------------

Fondsvermögen		10.159.305,97	100,00
----------------------	--	----------------------	---------------

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen zum 31. Oktober 2015

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten insbesondere Mietforderungen und Forderungen an Hausverwalter. Letztere betreffen die Mittel, die den Grundstücksverwaltern für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Objekte zur Verfügung stehen.

Die Position Anschaffungsnebenkosten beinhaltet die Erwerbsnebenkosten abzgl. Abschreibungen.

Die „anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten.

Die **Verbindlichkeiten** resultieren weitestgehend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 1,0 Mio.). Im Rahmen der Kreditaufnahme für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1,0 Mio. mit Rechten Dritter belastet. Bei den Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütungen (EUR 0,1 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren zumeist aus Betriebskostenvorauszahlungen (EUR 0,1 Mio.) und aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ enthalten Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütungen und in geringem Umfang Zinsverbindlichkeiten.

Rückstellungen wurden größtenteils für Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 0,3 Mio.) und Erwerbsnebenkosten (EUR 0,4 Mio.) sowie in geringem Umfang für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Fondsverwaltungs- und Depotbankgebühren gebildet.



ANHANG

Sonstige Angaben	24
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	24
Gremien	25
Immobilienbestand	27

ANHANG

SONSTIGE ANGABEN

Anteilwerte	50,52
Umlaufende Anteile	201.080

ANGABEN

ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden quartalsweise bewertet.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Hamburg, im Dezember 2015

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Michael Schneider

Dr. Detlef Mertens

Andreas Ertle

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg

www.intreal.de, info@intreal.de

Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

Geschäftsführung

Michael Schneider

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt, Vorsitzender

Dr. Peter Rentrop Schmid

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

HIH Real Estate GmbH

M.M.Warburg & CO KGaA

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

ASSETMANAGEMENT

INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH

Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt a. M.

www.industria-wohnen.de, info@industria-wohnen.de

Amtsgericht Frankfurt am Main, B 8427

Geschäftsführung

Klaus Niewöhner-Pape

Jürgen Hau

VERWAHRSTELLE

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg

www.mmwarburg.de, info@mmwarburg.com

Handelsregister Amtsgericht Hamburg, HRB 84168

Externe Bewerter für Immobilien

Value AG the valuation Group

–

Thomas Kral

Dipl.-Ökonom, Dipl.-Imm.-Ökonom

HypZert (F), FRICS/RICS Registered Valuer

Timo Bill

Dipl.-Wirt.-Ing. und MBA (GISMA)

HypZert (F), Recognized European Valuer, MRICS/RICS Registered Valuer

Dirk Esselmann

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, IHK Nord-Westfalen

IMMOBILIENBESTAND

Frankfurt am Main

Objekt

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Es umfasst ca. 1.149 qm Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Apartments. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätze auf dem Grundstück.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt.

Lage

Das Haus liegt im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, knapp 2 km südöstlich der Innenstadt, die zu Fuß in gut 25–30 Minuten zu erreichen ist. Sachsenhausen ist der größte Stadtteil Frankfurts und gilt als gefragter Wohnstandort in Nähe des Mainufers mit sehr guter Infrastruktur. So finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche öffentliche Einrichtungen, eine gute ärztliche Versorgung, umfangreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Erholungsmöglichkeiten bieten das nahe gelegene Mainufer mit begrünten Promenaden, der rund 1 km entfernte Hafepark sowie der ca. 1,5 km südlich gelegene Stadtwald.



Eckdaten Heisterstraße 44, 60594 Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert mit Stichtag	3.650.000 Euro
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000 Euro
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.149 m ²
Anzahl Parkplätze	33

Fondsobjekte	3
» davon direkt gehalten	3
» davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Standorte	Berlin, Frankfurt a. M., Ginsheim-Gustavsburg,
Vermietungsquote*	100,0 %

* inkl. Mietgarantie

Ginsheim-Gustavsburg



Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 qm Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen besitzen einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden.

Das Objekt unterliegt noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

Lage

Ginsheim-Gustavsburg liegt im Nordwesten des Kreises Groß-Gerau im sogenannten Mainspitzdreieck, unmittelbar bei den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz. Die Stadt mit rund 16.100 Einwohnern bietet eine intakte Infrastruktur mit diversen Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die geografisch günstige Lage zwischen den Städten Mainz, Wiesbaden und Rüsselsheim sind auch weiterführende Schulen gut erreichbar. Im Umkreis von ca. 1 km befinden sich diverse Nahversorger.

Eckdaten Heinrich-Hertz-Str. 14, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

Baujahr	1981
Verkehrswert mit Stichtag	3.100.000 Euro
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.100.000 Euro
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.717 m ²
Anzahl Parkplätze	57

Schönefeld bei Berlin

Objekt

Die Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zzgl. Staffelgeschoss und umfassen insgesamt 2.455 qm Wohnfläche sowie 120 qm Bürofläche. Die Gesamtfläche verteilt sich auf 34 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen. Außerdem stehen 37 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

Lage

Die Gemeinde Schönefeld mit rd. 14.000 Einwohnern grenzt direkt an den Südosten Berlins und gehört zum brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Objekt befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großziethen in einem neueren Wohngebiet mit vorwiegend zwei bis viergeschossiger Wohnbebauung. Es stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kindertagesstätten, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Eckdaten Attilastr. 2-12, 12529 Schönefeld bei Berlin

Baujahr	1996
Verkehrswert mit Stichtag	3.270.000 Euro
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.270.000 Euro
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	2.575 m ²
Anzahl Parkplätze	37





**INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 32 82 34 00
info@intreal.de
www.intreal.de



**INDUSTRIA BAU- UND
VERMIETUNGSGESELLSCHAFT MBH**

Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a. M.
Telefon 069 83 83 98-0
info@industria-wohnen.de
www.industria-wohnen.de