

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

HALBJAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2016



HALBJAHRESBERICHT

ZUM 31. OKTOBER 2016

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 31. OKTOBER 2016

Fondsvermögen (netto)	51.109.235,61 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	50.074.346,48 EUR
– davon direkt gehalten	50.074.346,48 EUR
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete (Stichtag)	99,3 %
Fremdkapitalquote in Bezug auf das Immobilienvermögen	19,3 %
An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	13.566.355,45 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	15.09.2016
Endausschüttung je Anteil	1,20 EUR
Rücknahmepreis	51,47 EUR
Ausgabepreis	54,04 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS	06
Anlageziel und Anlagestrategie	07
Der deutsche Immobilienmarkt	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	11
Portfoliostruktur	12
Kredite und Währungsrisiken	14
Kreditübersicht und Risikoprofil	15
ZAHLEN UND FAKTEN	16
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2016	18
Vermögensaufstellung, Teil I zum 31. Oktober 2016 – Immobilienverzeichnis	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	22
Vermögensaufstellung, Teil II zum 31. Oktober 2016 – Bestand der Liquidität	22
Vermögensaufstellung, Teil III zum 31. Oktober 2016 – sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23
Übersicht zur Vermietung	24
Leerstandsinformationen	25
Restlaufzeit der Mietverträge	25
ANHANG	28
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	28
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	29
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	30
Angaben zur Mitarbeitervergütung	30
Angaben zu wesentlichen Änderungen	31
Angaben zum Leverage-Umfang	32
Gremien	33
IMMOBILIENBESTAND	34



BERICHT DES FONDS- MANAGEMENTS

Bericht	06
Anlageziel und Anlagestrategie	07
Der deutsche Immobilienmarkt	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	07
Portfoliostruktur	12
Kredite und Währungsrisiken	14
Kreditübersicht und Risikoprofil	15

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

heute halten Sie den zweiten Halbjahresbericht des offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in Händen. Hier informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Oktober 2016. Als INDUSTRIA WOHNEN GmbH sind wir mit dem Asset Management des Fonds betraut.

Das erste Fondsgeschäftsjahr ist abgeschlossen und erfolgreich verlaufen. Die Wertentwicklung von 3,40 % (nach der BVI-Methode) binnen 9 Monaten ist ein gutes Ergebnis. Das zurückliegende erste Jahr war von drei Ankaufstransaktionen geprägt. Am 15. September 2016 fand die erste Ausschüttung statt, sie betrug 1,20 EUR pro Anteil.

Um im zweiten Fondsgeschäftsjahr den Ausbau weiter voranzutreiben, wurden zwei Kaufverträge geschlossen. Bei den Ankäufen handelt es sich um eine im Bau befindliche Neubau-Projektentwicklung in Dresden, sowie ein Wohnportfolio in der Region Köln/Bonn mit über 300 Wohneinheiten – zum Stichtag läuft hierfür ein Cash-Call. Die Einwerbung weiterer Mittel für den Fonds ist bereits geplant.



Auch in den folgenden Monaten werden wir regelmäßig den Markt für weitere potenzielle Fondsobjekte sichten und eingehend prüfen, ob sie für FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND eine lukrative Anlage darstellen.

Haben Sie Fragen oder Anmerkungen zu diesem Halbjahresbericht, dann sprechen Sie uns direkt darauf an. Wir stehen Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Asset Management
INDUSTRIA WOHNEN GmbH

ANLAGEZIEL UND 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 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 lasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosollmieteinnahmen 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 bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete 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
- » Arzthäuser

Starke Partner für Ihr Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

Deutschland profitiert von Lohnzuwächsen und Zinsniveau

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands verlief in den vergangenen Jahren positiv. Eine starke Exportwirtschaft, steigende Realeinkommen verbunden mit höherem Konsum, ein niedriges Zinsniveau und neuerdings ein schwacher Eurokurs ließen die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich stärker wachsen.

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen begünstigen den Aufwärtstrend des deutschen Immobilienmarktes. Dieser wird auch mangels geeigneter Alternativen von institutionellen Investoren und Privatpersonen als sehr gute Anlagemöglichkeit gesehen. Besonders stark profitierte davon in den vergangenen Jahren der Wohnungsmarkt. Aufgrund des voraussichtlich noch einige Zeit anhaltenden niedrigen Zinsniveaus bleiben die Investment- und Finanzierungsbedingungen attraktiv.

Neben ökonomischen Entwicklungen wird der Wohnungsmarkt durch demografische Veränderungen beeinflusst. Während das natürliche Bevölkerungswachstum negativ ist, profitiert Deutschland aktuell von einer starken Zuwanderung. Daher wird mittelfristig die Einwohnerzahl leicht steigend sein.

Dabei gehen die Entwicklungen zwischen Stadt und Land weiter auseinander. Ausbildungs- und Arbeitsplätze bieten vor allem Städte, die somit immer mehr Einwohner anziehen. Da die Metropolen hier allmählich an ihre Kapazitätsgrenzen zu stoßen scheinen, werden auch kleinere und mittlere Städte zunehmend interessanter.

Zusätzlich steigen die Anzahl der Haushalte und oftmals auch der Wohnflächenkonsum, insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten, an. Folge ist ein erhöhter Wohnraumbedarf, welcher in Verbindung mit einer schwachen Neubautätigkeit zum Wachstum der Bestands- und Neubaumieten in den vergangenen zehn Jahren führte. Dabei wurden deutliche regionale Unterschiede festgestellt, die sich in der Zukunft noch verstärken werden.

Gesamtkonjunktur dank Wohnsegment im Aufwind

Der Aufschwung der Gesamtwirtschaft lässt auch die Immobilienbranche weiterhin boomen. Das Wohnsegment ist dabei ein wesentlicher Faktor der Marktstärke. Das klassische Wohninvestment genießt den Ruf als eine sichere, wenig schwankende Anlagemöglichkeit.

Wohnimmobilien so gefragt wie nie

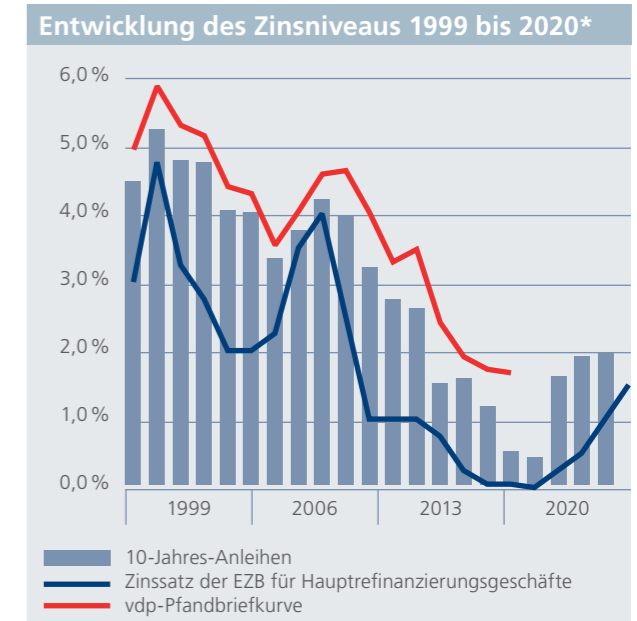
Im derzeitigen Niedrigzinsumfeld ist die Nachfrage von privater sowie institutioneller Käuferseite ungebrochen und lässt die Kaufpreise schneller steigen als die Wohnungsmieten. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich Wohnimmobilien im langfristigen Vergleich besser entwickeln als Gewerbeimmobilien. Zwischen Boomstädten und den weniger nachgefragten Regionen sind jedoch erhebliche Unterschiede vorhanden, die sich in den kommenden Jahren noch verstärken werden.

Wiedervermietungsflächen wachsen weiter an

Mit rund 35 Prozent Zunahme seit 2010 war der Mietanstieg bei Wiedervermietungen in den sieben größten deutschen Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart am größten. Eine starke Zuwanderung sowie die wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten verschärfen die Nachfrage. Diese ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, da der Fokus der Neubautätigkeiten vor allem auf der Errichtung von Eigentumswohnungen lag. Auch ein sozialer Wohnungsbau fand kaum noch statt, sodass ein Angebotsengpass entstand.

Neubaumieten in Großstädten ziehen an

In den vergangenen zehn Jahren sind die durchschnittlichen Mieten im Erstbezug deutlich angestiegen. In den zuvor erwähnten sieben bevölkerungsreichsten Städten war die Zunahme mit über 40 Prozent am stärksten. Gründe hierfür sind die geringe Neubautätigkeit, aber auch der anhaltende Zuzug bei gleichzeitigem Trend zu kleineren Haushalten. Neben den entstandenen Angebotsengpässen wirken sich höhere Baukosten, teilweise aufgrund von politischen Vorgaben, sowie explodierende Grundstückspreise treibend auf die Miethöhe aus.



Quelle: Eurostat, Deutsche Bundesbank, vdp;
* ab 2015 Prognose d. bulwiengesa AG (Stand: 23.05.2016)

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

DREI WOHTRENDS, DIE SICH WEITER VERSTÄRKEN

Büros werden zu Wohnhochhäusern

Ein Impulsgeber auf der Suche nach Möglichkeiten des Wohnungsbaus ist die Realisierung von Wohnhochhäusern und die Umnutzung von ehemaligen Bürotürmen. Die Erträge für das Wohnen sind oftmals auch höher als durch die Vermietung an Büronutzer, sodass der Eigentümer eine nicht mehr marktgerechte Immobilie auf diese Weise neu platzieren kann.

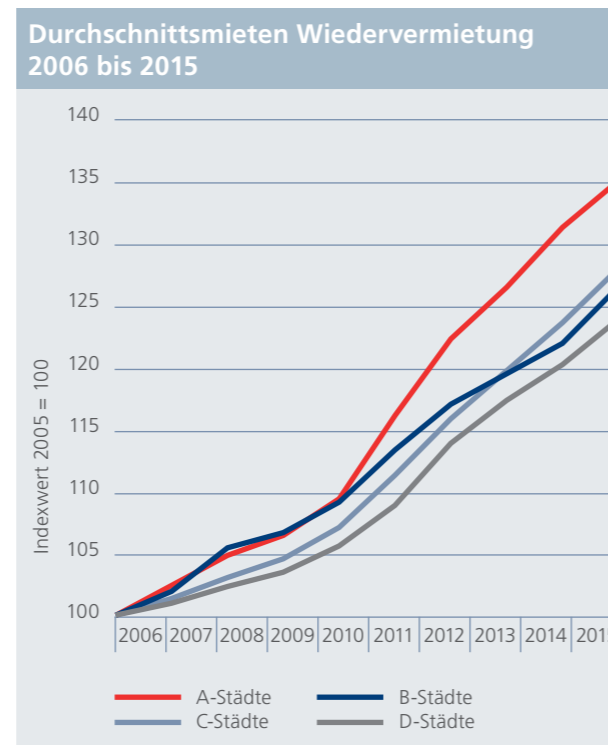
Temporäres Wohnen und Studentenwohnen

Der Arbeitsmarkt fordert von den Beschäftigten eine hohe Flexibilität. Sie wechseln häufig das Unternehmen und müssen oft pendeln. Durch die Mobilität der Bevölkerung wird die Nachfrage nach temporären und möblierten Wohnformen weiter steigen. Hinzu kommt die hohe Nachfrage nach Studentenwohnungen in Universitätsstädten Studenten- und Mikroapartments als Gesamtinvestment etablieren sich gerade als neues Immobilienprodukt. Chancen sind durch die höheren Erträge vorhanden, müssen jedoch mit Instandhaltungs- und Verwaltungskosten aufgrund häufiger Mieterwechsel gegengerechnet werden.

Seniorenwohnungen und Pflegeheime

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sind Seniorenpflegeheime schon seit längerer Zeit ein hochinteressanter Investmentmarkt. Die erzielbaren Renditen liegen in der Regel oberhalb der von normalen Mietwohnungen.

Den umfassenden Marktbericht der bulwiengesa AG aus 2016 finden Sie auf: <http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/>



Quelle: bulwiengesa AG

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurde eine direkt gehaltene Immobilie in der Maternistraße, 01067 Dresden erworben. Es handelt sich um eine im Bau befindliche Projektentwicklung. Die erste Kaufpreisrate belief sich auf 6.044.346,48 EUR, weitere Kaufpreistraten erfolgen nach Baufortschritt.

Verkäufe fanden nicht statt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des offenen inländischen Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 51.109.235,61 EUR bei 992.916 umlaufenden Anteilen. Der Anteilwert beträgt zum Berichtsstichtag 51,47 EUR im Vergleich zu 51,70 EUR zum Beginn des Geschäftsjahres. Am 15.09.2016 erfolgte die erste Ausschüttung des Sondervermögens in Höhe von 1,20 EUR je Anteil.

Hauptanlagerisiken

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. politische Instabilität oder der Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken. Durch den Ausfall eines Vertragspartners (insbesondere Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**).

Unter Beachtung der breiten Diversifikation und der Mieterbonität ist das Risiko des Mietausfalls aber insgesamt als gering einzuschätzen.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken

ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Durch das geringe Mietausfallrisiko in Verbindung mit der geringen Leerstandsquote besteht kein signifikantes Liquiditätsrisiko.

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

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

Der Fonds ist nur in Deutschland investiert, sodass keine **Währungsrisiken** bestehen.

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben.

Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen operationellen Risiken zu verzeichnen.

Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.



PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag besteht das Portfolio aus 6 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Portfolios.

Geografische Verteilung der Fondsimmobiliens*

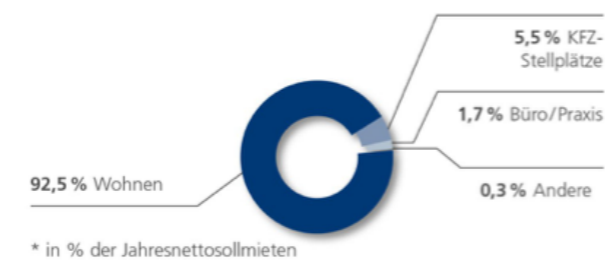


Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag 31.10.2016 auf sechs Standorte. In Frankfurt am Main und im Großraum Frankfurt befinden sich drei Liegenschaften. Des Weiteren sind Standorte in Berlin Schönefeld und Frankenthal (nahe Mannheim) vertreten. Eine sich im Bau befindliche Projektentwicklung entsteht in zentraler Lage von Dresden. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geografische Verteilung der Immobilien:



Nutzungsarten der Fondsimmobiliens*



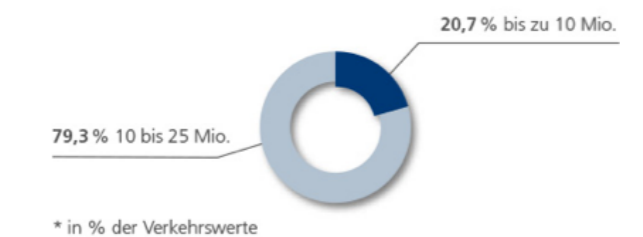
Die Fondsimmobiliens werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Von den Bestandsobjekten werden 92,5 % der Sollmieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnraum generiert. Die verbleibenden 7,5 % verteilen sich in der Hauptsache auf die Vermietung von Parkplätzen und einer Gewerbeinheit (Zahnarztpraxis).

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobiliens*



Die Werte für die wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien definieren sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

Verteilung der Fondsimmobiliens nach Größenklassen*

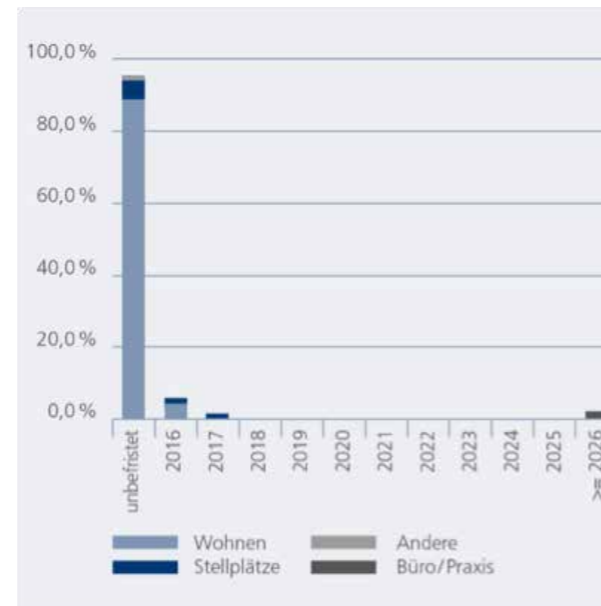


Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND befindet sich in der Aufbauphase. Bis zum Stichtag 31.10.2016 wurden für das Portfolio sechs Immobilien angekauft. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive mit dem Aufbau des Fondsvolumens erworben.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Restlaufzeitstruktur der Mietverträge

Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, hier gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Für Vermieter gelten je nach Wohndauer Kündigungsfristen zwischen 3 und 9 Monaten.



KREDITE UND WÄHRUNGSRISEN

Für den Erwerb der Immobilien wurden Darlehensverträge über 18,8 Mio. EUR abgeschlossen. Von diesen Darlehen wurden zum Stichtag 31.10.2016 Kredite in Höhe von 9,67 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Zur Optimierung der Fondsperformance wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung vereinbart. Folgende Zinsfestschreibungen und Konditionen bestehen:

- » Von den auf 10 Jahre festgeschriebenen Darlehen wurden zum Stichtag 5,17 Mio. EUR in Anspruch genommen. Weitere 4,13 Mio. EUR stehen zum Abruf zur Verfügung. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,25 % p. a.
- » Weitere 4,5 Mio. EUR wurden aus den variablen Tranchen in Anspruch genommen. Darüber hinaus stehen 5,0 Mio. EUR zum Abruf zur Verfügung.

Die Konditionen basieren auf dem EURI-BOR-Zinssatz zuzüglich einer Marge von 1,00 %.

Alle Darlehen wurden bei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Währungsrisiken sind nicht vorhanden, da keine Fremdwährungsdarlehen bestehen.

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) darf die Fremdfinanzierungsquote maximal 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien betragen.

Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 15,1 % bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte.

KREDITÜBERSICHT

KREDITE IN EURO

Währung	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	9.670.000,00	15,1
Gesamt	9.670.000,00	15,1

¹⁾ bezogen auf die gutachterlichen Verkehrswerte

KREDITVOLUMINA IN EURO NACH RESTLAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	46,5 %	0,0 %	0,0 %	53,5 %	0,0 %	100,00 %
Gesamt	46,5 %	0,0 %	0,0 %	53,5 %	0,0 %	100,00 %

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	gering
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2016	18
Vermögensaufstellung, Teil I zum 31. Oktober 2016 – Immobilienverzeichnis	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	22
Vermögensaufstellung, Teil II zum 31. Oktober 2016 – Bestand der Liquidität	22
Vermögensaufstellung, Teil III zum 31. Oktober 2016 – Sonstige Vermögens- gegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23
Übersicht zur Vermietung	24
Leerstandsinformation	25
Restlaufzeit der Mietverträge	25

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. OKTOBER 2016

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

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	44.030.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	6.044.346,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		50.074.346,48	97,98
(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	6.654.336,96		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		6.654.336,96	13,02

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.116.965,63		
(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	3.526.770,37		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	3.526.770,37		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	1.405.828,57		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		6.049.564,57	11,84
Summe Vermögensgegenstände		62.778.248,01	122,83

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-9.670.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-70.234,32		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.120.739,99		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-126.903,83		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-10.987.878,14	-21,50
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Rückstellungen		-681.134,26	-1,33
(davon in Fremdwährung)		0,00	

Summe Schulden		-11.669.012,40	-22,83
-----------------------	--	-----------------------	---------------

C. FONDSVERMÖGEN

Umlaufende Anteile (Stück)		992.916,00	
Anteilwert (EUR)		51,47	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	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	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 Schönefeld bei Berlin Attilastr. 2–12	100,00 %	EUR	M	W	–	10/2015	1996	2.761	0/2.575	–	–	0,0	28,9	3.465	214	60	239/ 7,3	192/ 47	12	226	107	
DE 60594 Frankfurt a. M. Heisterstr. 44	100,00 %	EUR	M	W	–	10/2015	1990	857	0/1.149	G/L	–	1,5	28,9	3.765	213	53	303/ 8,3	250/ 53	15	288 7,8	107	
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg H.-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a	100,00 %	EUR	M	W	–	10/2015	1981	3.944	0/3.717	L	–	0,1	28,9	3.155	241	38	259/ 8,3	214/ 45	13	246	107	
DE 60528 Frankfurt a. M. Lyoner Str. 19	100,00 %	EUR	M	W	–	01/2016	1969/2010	4.100	301/6.496	FW/G/ L/SZ	–	0,0	6,8	22.175	1.211	63	1.939/ 8,9	1.404/ 535	97	1.842	110	
DE 67227 Frankenthal Mina-Karcher- Platz 1+2	100,00 %	EUR	M	W	–	03/2016 04/2016	1984–1985	8.402	0/10.133	G/L/SZ	–	2,1	29,6	11.470	750	45	1.104/ 9,6	659/ 445	55	1.049	112	
DE 01067 Dresden Maternistr. o. N.	100,00 %	EUR	GB	W	ja	08/2016	2018	2.839	6.419/ 1.681	BM/FW/ G/L	–	–	29,3	6.044	998	60	–	–	–	–	–	

**Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien
in Euro insgesamt⁷⁾**

50.074.346,48

¹⁾ DE = Deutschland

²⁾ M = Mietwohngrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung

³⁾ W = Wohnen;

⁴⁾ BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; L = Lift; 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 gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht der Position I. Immobilien der Vermögensübersicht.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2016

Käufe Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 01067 Dresden, Maternistraße o. N.	01.08.2016

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II BESTAND DER LIQUIDITÄT ZUM 31. OKTOBER 2016

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2016)	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben				6.654.336,96	13,02
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung,

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen zum 31. Oktober 2016

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 6,7 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 31. OKTOBER 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.116.965,63	2,19
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Betriebskostenvorlagen	607.256,28		
davon Mietforderungen	405.175,16		
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		3.526.770,37	6,90
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Immobilien		3.526.770,37	
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00	
5. Andere		1.405.828,57	2,75
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-9.670.000,00	-18,92
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-70.234,32	-0,14
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.120.739,99	-2,19
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-126.903,83	-0,25
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon aus Anteilsumsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
III. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)		-681.134,26	-1,33
		0,00	
Fondsvermögen		51.109.235,61	100,00

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III:

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUM 31. OKTOBER 2016

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen Mietkautionen (0,4 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,6 Mio. EUR) sowie Forderungen an die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (0,1 Mio. EUR). Die Position Anschaffungsnebenkosten beinhaltet die Erwerbsnebenkosten abzgl. Abschreibungen. Die „anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (0,9 Mio. EUR), Forderungen aus Anteilsumsatz (0,4 Mio. EUR) und über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten resultieren weitestgehend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (9,7 Mio. EUR). Im Rahmen der Kreditaufnahme für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 9,7 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Kaufpreiseinbehalten (0,1 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,7 Mio. EUR) und treuhänderisch verwalteten Mietkautionen (0,4 Mio. EUR). Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 Mio. EUR). Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen handelt es sich um Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR). Rückstellungen wurden größtenteils für Instandhaltungsmaßnahmen (0,5 Mio. EUR) und Vermittlungsfolgeprovisionen (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet.

ÜBERSICHT ZUR VERMIETUNG

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	Gesamt in %	DE in %
Jahresmiete Büro & Praxis	1,7	1,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	92,5	92,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	5,5	5,5
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3

LEERSTANDSINFORMATIONEN

NACH NUTZUNGSARTEN

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	Gesamt in %	DE in %
Leerstand Büro & Praxis	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,5	0,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,3	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,3	99,3

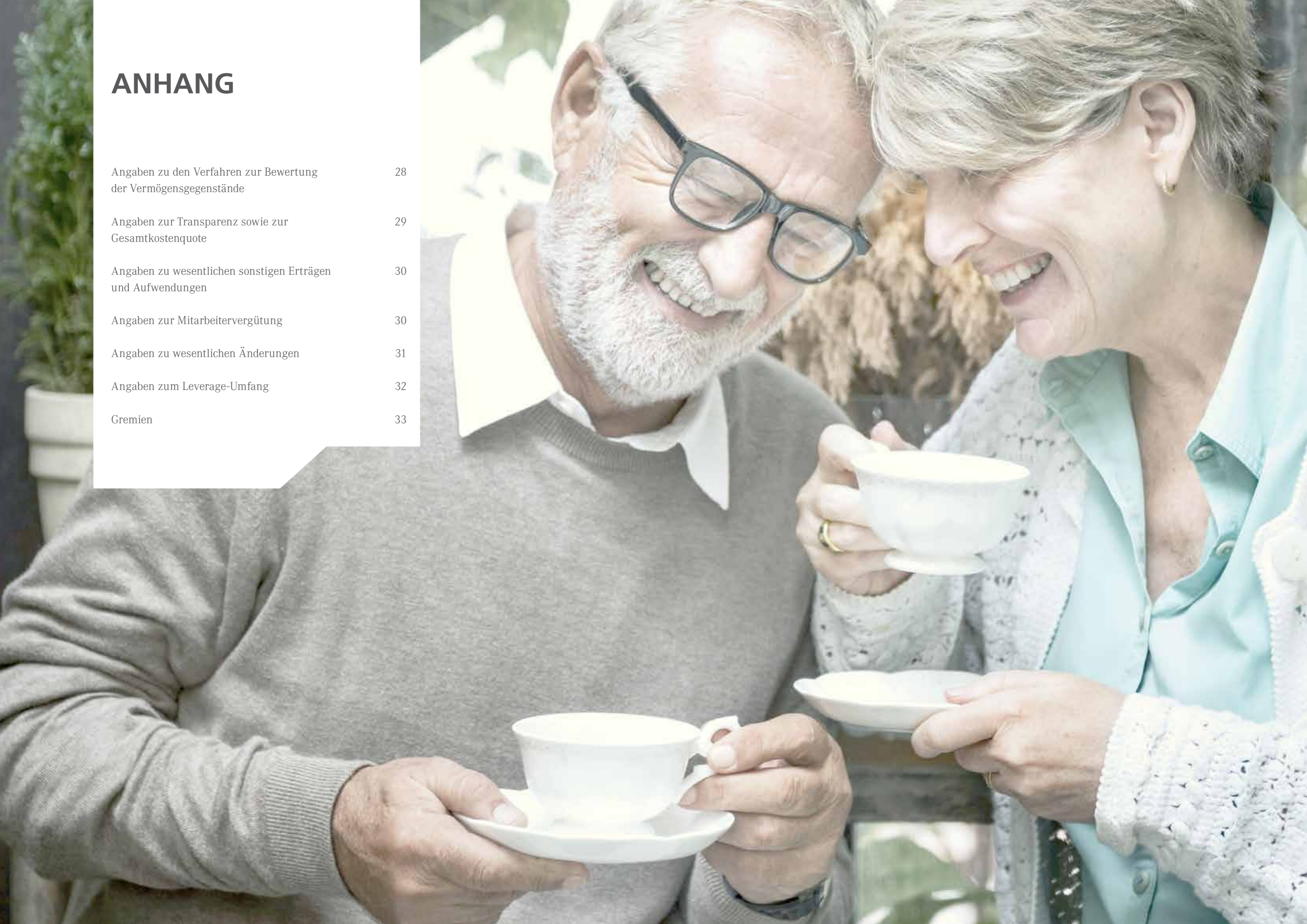
RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	Gesamt in %	DE in %
unbefristet	92,7	92,7
2016	4,5	4,5
2017	0,3	0,3
2018	0,0	0,0
2019	0,0	0,0
2020	0,0	0,0
2021	0,0	0,0
2022	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026 +	1,7	1,7

ANHANG

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	28
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	29
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	30
Angaben zur Mitarbeitervergütung	30
Angaben zu wesentlichen Änderungen	31
Angaben zum Leverage-Umfang	32
Gremien	33



ANHANG

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate für Absicherungszwecke eingesetzt.

Anteilwerte	51,47
Umlaufende Anteile	992.916

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.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent ¹⁾	0,72
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent ¹⁾	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent ¹⁾	0,00
Pauschalvergütung an Dritte in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	67.222,54
Ausgabeaufschlag in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag in Prozent	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen	107.605,35
Transaktionskosten in EUR	0,00

¹⁾ im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt über die oben genannten Vermittlungsfolgeprovisionen in Höhe von 67.222,54 EUR hinaus keine weiteren sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an

sie geleisteten Vergütung an Vermittler. Es wurde ein Ausgabeaufschlag im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von 5 Prozent berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilscheinen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß 14 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Erträge insgesamt	153.921,46 EUR
davon Instandhaltungskostenzuschüsse	150.000,00 EUR

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	4.600.063,25 EUR
davon feste Vergütung	4.222.263,25 EUR
davon variable Vergütung	377.800,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG (durchschnittlich in 2015)	79,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	397.447,32 EUR
davon Führungskräfte	397.447,32 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

¹⁾ betrifft den Zeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie im Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenen-

falls angepasst wird. Zentrales Element der Vergütungs-Policy ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungs-Policy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der meisten Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne, insbesondere leitende Angestellte, erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0 %
---	-------

ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL UND ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Der offene inländische Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25 % der Jahresnettosolmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie schwerpunktmäßig in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem geringen systematischen Risiko.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert werden. Mit Blick auf die vorwiegend gut diversifizierte Mieterstruktur konnte das Mietausfallrisiko als gering eingestuft werden. In Verbindung mit der sehr geringen Leerstandquote besteht kein signifikantes Liquiditätsrisiko. Das Abwertungsrisiko wurde als zu vernachlässigen eingestuft.

Der Anlagehorizont beschränkt sich auf Immobilien in Deutschland, daher bestand kein Fremdwährungsrisiko. Vor dem Hintergrund der relativ kurzfristigen Zinsbindung von durchschnittlich 3,5 Jahren und leicht steigender Kreditzinsen besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Darüber hinaus konnten keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet werden. Insgesamt ist das Rendite-Risiko-Profil strategiekonform und ausgewogen. Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der

in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist. Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte in Hinblick auf deren Rendite-Risiko-Profil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Zudem werden neben aktuellen Marktdaten auch Prognose-daten herangezogen, um über mögliche Zukunftsszenarien die Cashflow-Entwicklung zu modellieren. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in einem mehrdimensionalen Managementinformationssystem auf Basis der Technologie von Microsoft Cognos TM1. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen in einem webbasierten Managementsystem, das für jeden Mitarbeiter zugänglich ist. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fondsmanagement berichtet.

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

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	160 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	110 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	123 %

Hamburg, im Oktober 2016

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Ertle



Dr. Detlef Mertens



Michael Schneider

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg
www.intreal.de, info@intreal.de
Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

Geschäftsführung

Dr. Detlef Mertens
Michael Schneider
Andreas Ertle

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt, Vorsitzender
Dr. Peter Rentrop Schmid
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

HIH Real Estate GmbH
M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

ASSET-MANAGEMENT

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

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

BEWERTERAUSSCHUSS

Value AG the valuation group, Berlin

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

IMMOBILIEN- BESTAND

Schönefeld bei Berlin	36
Frankfurt Heisterstraße	37
Ginsheim-Gustavsburg	38
Frankfurt Lyoner Straße	39
Frankenthal	40
Dresden	41



Fondsobjekte	6
» davon direkt gehalten	6
» davon über Immobilien- Gesellschaften gehalten	0
Standorte	Schönefeld bei Berlin, Frankfurt a. M., Ginsheim-Gustavsburg, Frankenthal, Dresden

IMMOBILIENBESTAND

Schönefeld bei Berlin

Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zzgl. eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.455 m² Wohnfläche sowie 120 m² 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. Aktuell erfolgt ein Anstrich der Fassaden.

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, Schönefeld bei Berlin	
Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	3.465.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.270.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.575 m ²
Anzahl Parkplätze	37

Frankfurt am Main

Objekt

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m² Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Apartments. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit Wärmedämmverbundsystem (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, Frankfurt am Main	
Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	3.765.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.149 m ²
Anzahl Parkplätze	33



Ginsheim-Gustavsburg

Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m² Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über 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.

Eckdaten Heinrich-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a, Ginsheim-Gustavsburg

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	3.155.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.717 m ²
Anzahl Parkplätze	58



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 vom Objekt befinden sich diverse Nahversorger.

Frankfurt am Main

Objekt

Das Gebäude in der Lyoner Straße wurde 1969 als Bürogebäude errichtet und 2010 grundlegend saniert, aufgestockt und zur Wohnnutzung umgebaut. Es umfasst ca. 6.797 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Apartments, sowie eine Gewerbeeinheit. In der Garage stehen 62 Stellplätze zur Verfügung, weitere 41 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und im Zuge des Umbaus 2010 mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard versehen, u. a. wurde die Fassade dabei mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.



Eckdaten Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main

Baujahr/Umbaujahr	1969/2010
Verkehrswert zum Stichtag	22.175.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.01.2016
Kaufpreis	21.800.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	6.797 m ²
Anzahl Parkplätze	103

Lage

Das Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Frankfurt am Main, im Stadtteil Niederrad, etwa 6 km von der Innenstadt entfernt. Die ursprünglich als Gewerbegebiet konzipierte „Bürostadt Niederrad“, entwickelt sich zunehmend zu einem gemischt genutzten Wohn- und Bürostandort. Es bestehen unmittelbar sehr gute Verkehrsanbindungen, die den Ortsteil mit der Frankfurter Innenstadt verbinden. Das Mainufer liegt ca. 500 m nördlich des Wohnhochhauses. Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist vorhanden und wird weiter ausgebaut. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

Frankenthal

Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1986 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m² befinden sich 143 Wohneinheiten, außerdem stehen 94 Tiefgaragen und 23 Außenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzüge angebunden.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Ein Teil der Fassade ist mit WDVS gedämmt. Das Objekt unterliegt noch bis zum Jahr 2026 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

Lage

Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) profitiert von der geografischen Nähe zu den Großstädten Mannheim und Ludwigshafen in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Mit rund 47.800 Einwohnern ist die Stadt Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Das Objekt ist Teil einer Wohnanlage, die Mitte der 80er Jahre ca. 800 m südlich der Frankenthaler Innenstadt errichtet wurde. Aufgrund der zentralen Lage sind innerstädtische Einkaufsangebote, Supermärkte und der Bahnhof Frankenthal fußläufig erreichbar.



Eckdaten Mina-Karcher-Platz 1+2, Frankenthal

Baujahr	1986
Verkehrswert zum Stichtag	11.470.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2016/30.04.2016
Kaufpreis	11.497.538,25 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	143
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.133 m ²
Anzahl Parkplätze	117

Dresden

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Neubau-Pflegeheim mit 26 zusätzlichen Wohnungen im Dresdner Stadtteil Altstadt. Das Pflegeheim verfügt mit 119 Einzel- und 6 Doppelzimmern über eine wirtschaftlich optimale Betriebsgröße und wird allen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim gerecht. Betreiber des Pflegeheims ist die Vitanas GmbH & Co. KGaA, die deutschlandweit zu den führenden Anbietern in diesem Segment zählt.

Die Baufertigstellung ist für Anfang 2018 vorgesehen. Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW 70 errichtet.



Lage

Das Objekt Maternistraße wird in zentraler Lage in der Dresdner Altstadt errichtet. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Dresdner Altstadt kern mit Zwinger und Altmarkt. Fußläufig sind diese in 10 min. erreichbar, in ähnlicher Distanz ist der Hauptbahnhof gelegen. Der Objektstandort verfügt insgesamt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés, Apotheken und ärztlicher Versorgung befindet sich im direkten Umfeld und im nahegelegenen Dresdner Stadtkern.

Eckdaten Maternistraße, Dresden

Baujahr/Fertigstellung	2018
Übergang von Nutzen und Lasten	01.08.2016
Kaufpreis	20.147.821,60 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1 (Pflegeheim)
Wohn-/Nutzfläche	8.100 m ²
Anzahl Parkplätze	29



**INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 3282-3400
info@intreal.de
www.intreal.de



INDUSTRIA WOHNEN GMBH

Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a. M.
Telefon 069 838398-0
info@industria-wohnen.de
www.industria-wohnen.de