

2018

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2018  
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND



FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND

**INT**REAL

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick .....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2018.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum .....	3
<b>Tätigkeitsbericht .....</b>	<b>4</b>
Anlageziele und Anlagepolitik.....	4
Anlagegeschäfte .....	5
Wertentwicklung.....	5
Hauptanlagerisiken.....	6
Portfoliostruktur .....	7
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte):.....	7
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete): .....	7
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte): .....	8
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte):.....	8
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) .....	9
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	10
Währungspositionen .....	10
Risikoprofil.....	10
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum .....	10
<b>Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>11</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis .....</b>	<b>13</b>
Direkt gehaltene Immobilien .....	13
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>15</b>
I. Käufe.....	15
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	15
II. Verkäufe .....	15
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht .....</b>	<b>15</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	15
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....</b>	<b>16</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	17
Vermietungsinformationen .....	18
Mieten nach Nutzungsarten .....	18
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten.....	18
Restlaufzeit der Mietverträge.....	18
<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
Anteilwert und Anteilumlauf .....	19
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände .....	19
<b>Gremien .....</b>	<b>21</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	21
Geschäftsführung.....	21
Aufsichtsrat.....	21
Externe Bewerter für Immobilien .....	21

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 (1. Mai 2018 bis 31. Oktober 2018) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2018

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	210.273.836,82 €
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	203.403.984,96 €
- davon direkt gehalten	203.403.984,96 €
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	20
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,3%
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	19,0%

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

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	7
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	55.885.803,07 €
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	02.10.2018
Endausschüttung je Anteil	1,30 €
Rücknahmepreis	52,90 €
Ausgabepreis	55,54 €

# Tätigkeitsbericht

## Anlageziele und Anlagepolitik

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. Wurden die entsprechenden Mittelzuflüsse 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 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
- » Ärztehäuser

### 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 und Property Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden fünf direkt gehaltene Immobilien angekauft. Bei der im Bau befindlichen Immobilie Ahrensburg fand der Eigentumsübergang statt und nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Objektes Braunschweig erfolgte im Berichtszeitraum der wirtschaftliche Übergang für diesen Teil. Das Transaktionsvolumen dieser sieben Immobilien belief sich auf insgesamt EUR 69,3 Mio.

Im Einzelnen wurden folgende Immobilien erworben:

Nußloch, Hauptstraße 98-100; Erwerbsdatum: 30.05.2018; Transaktionsvolumen: EUR 15,4 Mio.;

Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8; Erwerbsdatum: 15.06.2018;  
Transaktionsvolumen: EUR 3,2 Mio.;

Rüsselsheim, Im Hasengrund 46; Erwerbsdatum: 15.06.2018; Transaktionsvolumen: EUR 3,9 Mio.;

Frankenthal, Mahlastraße 93a-d / Matthias-Grünwald-Straße 1a-d; Erwerbsdatum: 14.08.2018;  
Transaktionsvolumen: EUR 13,9 Mio.;

Neustadt a.d. Weinstraße, Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4; Erwerbsdatum: 14.08.2018;  
Transaktionsvolumen: EUR 7,6 Mio.;

Eigentumsübergang:

Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5; Erwerbsdatum: 25.09.2017, Transaktionsvolumen (bisherige Raten): EUR 7,8 Mio.

Wirtschaftlicher Übergang:

Braunschweig, Noltemeyerhöfe 8-12; Erwerbsdatum: 30.11.2016, Transaktionsvolumen (1. Bauteil): EUR 17,5 Mio.

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sind nicht erfolgt.

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 210.273.836,82 (Beginn Gj. EUR 155.083.107,38) bei umlaufenden Anteilen von 3.974.551 Stück (Beginn Gj. 2.921.194 Stück). Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 2,1% erzielt.

## 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 und das Leerstandsrisiko 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 zum Stichtag grundsätzlich **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. Die in Anspruch genommenen Darlehen haben zum Berichtsstichtag eine Restlaufzeit von knapp 10 Jahren. Daher ist das Zinsänderungsrisiko derzeit als **gering** einzustufen.

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**.

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.

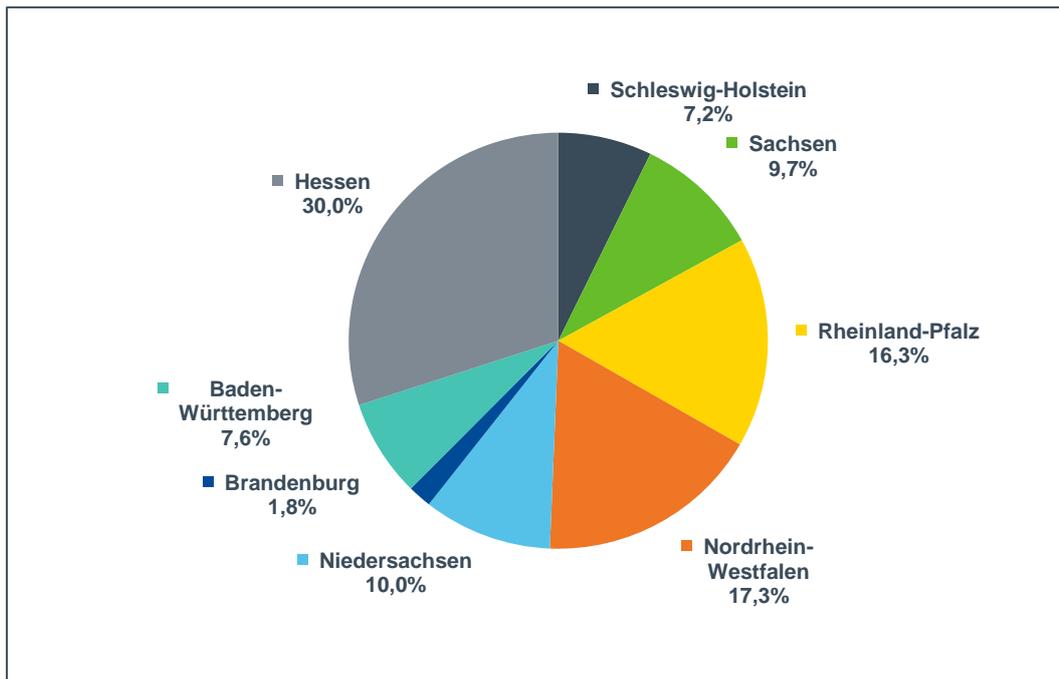
Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## Portfoliostruktur

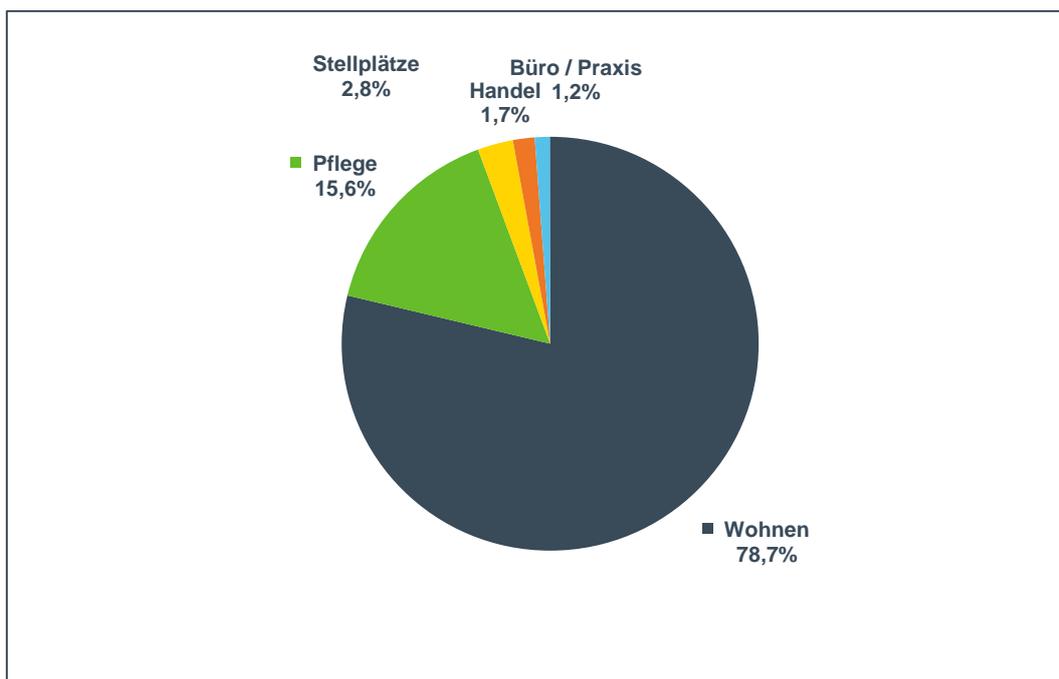
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 20 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

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

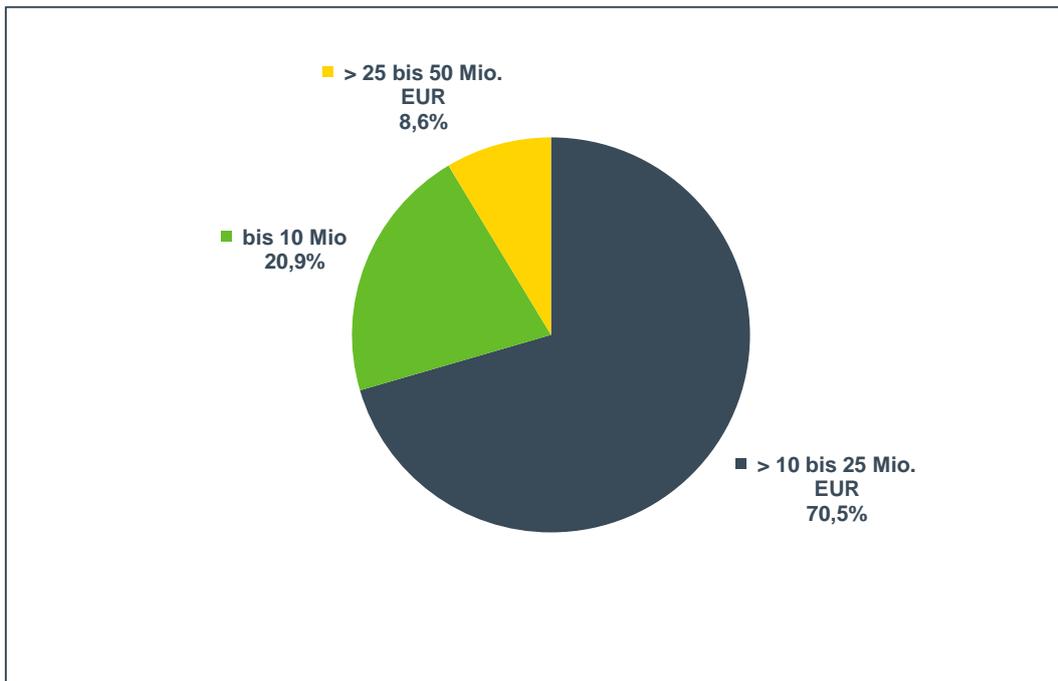
Regionalallokation



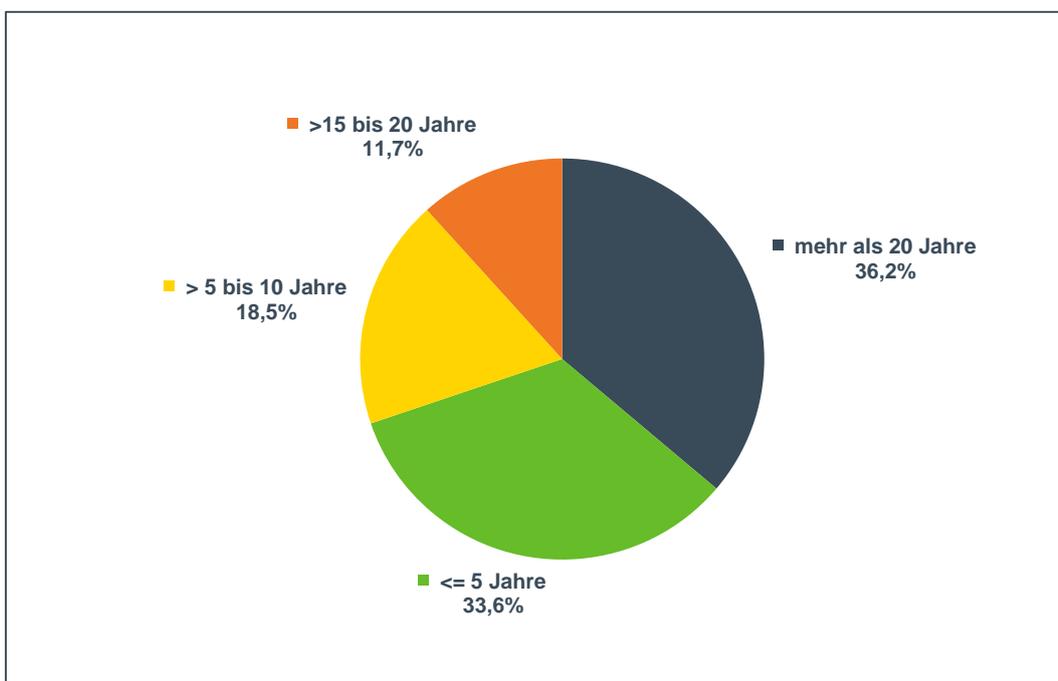
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete):



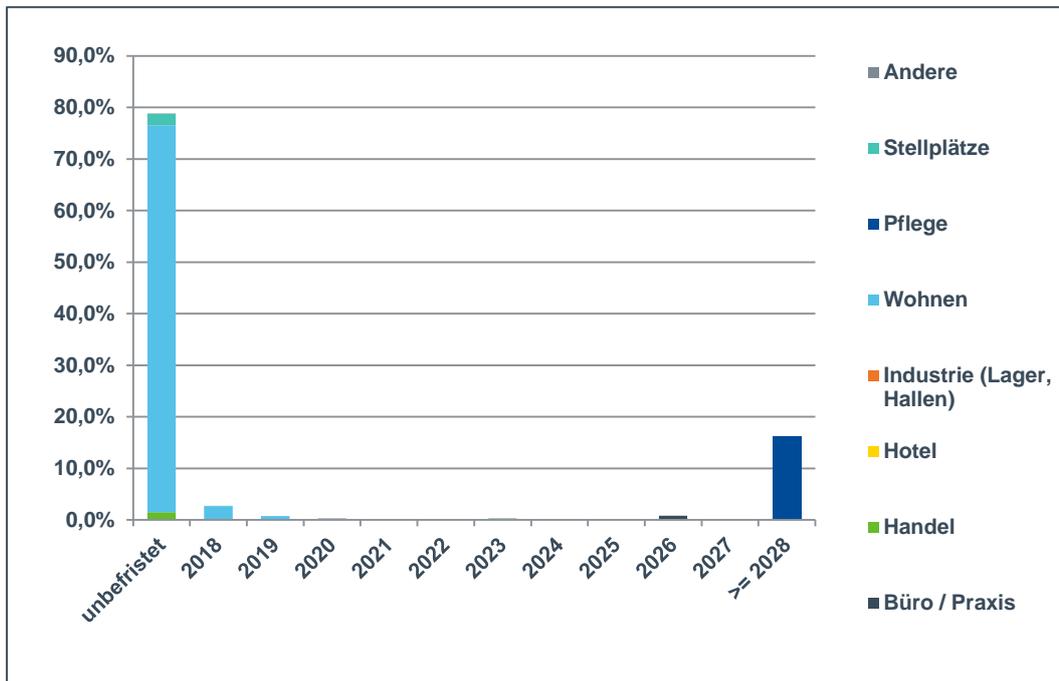
**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte):**



**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte):**



**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)**



**Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen**

<b>Übersicht Kredite</b>		
<b>Währung</b>	<b>Kreditvolumen</b>	<b>% <sup>1)</sup></b>
EUR-Kredite (Inland)	38.600.000,00 €	19,0
<b>Gesamt</b>	<b>38.600.000,00 €</b>	<b>19,0</b>

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 38,6 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 38,6 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

<b>Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung</b>						
<b>Währung</b>	<b>unter 1 Jahr</b>	<b>1 bis 2 Jahre</b>	<b>2 bis 5 Jahre</b>	<b>5 bis 10 Jahre</b>	<b>über 10 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
EUR-Kredite (Inland)	44,3 %	0,0 %	0,0 %	55,7 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>44,3 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>55,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

**Währungspositionen**

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

**Risikoprofil**

<b>Risikokomponenten</b>	<b>Ausprägung</b>
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	nicht vorhanden

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

## Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		192.906.027,96		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		10.497.957,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>203.403.984,96</b>	<b>96,73</b>
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		40.787.206,40		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>40.787.206,40</b>	<b>19,40</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.652.056,19		
(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)			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		14.894.225,02		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)			
	14.894.225,02)			
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)			
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		20.528.394,67		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>41.074.675,88</b>	<b>19,53</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>285.265.867,24</b>	<b>135,66</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-38.600.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.002.863,27		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.581.850,43		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-28.392.162,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-72.576.876,08</b>	<b>-34,52</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-2.415.154,34</b>	<b>-1,15</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-74.992.030,42</b>	<b>-35,66</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>210.273.836,82</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			3.974.551	
Anteilwert (EUR)			52,90	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 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	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 65428	Rüsselsheim Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1980	3.648	0 / 2.881	B / L	-	0,0	28,9	3.970	54	228	40	338 / 8,6	277 / 61	14	324	109
DE 65462	Ginsheim-Gustavsburg Beethovenstraße 14, 16 Martin-Luther-Straße 6, 8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479	B	-	0,0	28,9	3.260	43	196	37,5	278 / 8,7	228 / 50	12	267	109
DE 69226	Nußloch Hauptstraße 96-100	EUR	M	W	-	31.07.18	1996 / 2016	4.187	1.885 / 5.291	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	-	0,5	30,0	15.390	203	811	55,5	1.717 / 11,1	874 / 842	58	1.659	110
DE 12529	Schönefeld bei Berlin Attilastr. 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575		-	2,7	0,0	3.710	107	220	53	239 / 7,3	192 / 47	12	165	77
DE 60594	Frankfurt am Main Heisterstr. 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	3,7	0,0	4.240	104	218	50	303 / 8,3	250 / 53	15	210	77
DE 65462	Ginsheim-Gustavsburg Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	0,2	0,0	3.530	106	248	33	259 / 8,3	214 / 45	13	179	77
DE 60528	Frankfurt am Main Lyoner Str. 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	1,6	0,0	23.725	586	1.223	57,5	1.939 / 8,9	1.404 / 535	97	1.390	80
DE 60487	Frankfurt am Main Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	5,4	28,8	22.320	454	978	59	1.860 / 9,1	1.370 / 490	93	1.689	103
DE 38114	Braunschweig Noltmeyerhöfe 8-12	EUR	M	W	-	26.10.18	2018	5.124 <sup>11)</sup>	0 / 9.389 <sup>11)</sup>	G / L	-	-	40,5	17.519	0	1.252	80	1.648 / 6,6	980 / 668	14	1.634	113
DE 21640	Horneburg Lange Straße 11	EUR	GB	W	ja	02.02.18	2019	1.785	0 / 1.561		-	-	-	2.732	-	-	-	-	-	-	-	-
DE 50389	Wesseling Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	6,7	0,0	15.115	536	1.185	29	1.417 / 9,9	1.031 / 385	71	1.146	91
DE 50389	Wesseling Ulmenstr. 2-10	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	0,0	0,0	1.805	66	132	33	177 / 10,4	128 / 49	9	143	91
DE 50389	Wesseling Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	3,0	0,0	4.725	170	372	38	447 / 9,8	333 / 113	22	361	91
DE 44263	Dortmund Hermannstraße 147-153 Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.17/ 28.02.18	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	5,0	28,8	13.605	278	590	77	1.254 / 9,6	941 / 313	63	1.139	103
DE 67227	Frankenthal Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	31.03.16/ 30.04.16	1984/ 1985	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	2,6	28,9	11.755	320	755	43	1.080 / 9,4	634 / 446	54	796	82

	Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 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	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 67433	Neustadt an der Weinstraße Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	5.152	0 / 4.929	B / G / L / RO	-	-	0,0	7.617	0	470	45	567 / 7,4	429 / 138	4	563	113
DE 67277	Frankenthal Mahlastraße 93a-d / Matthias-Grünwald-Straße 1a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951	B / G / RO	-	-	0,0	13.859	0	851	44	1.029 / 7,4	779 / 251	9	1.021	113
DE 01067	Dresden Maternstraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	W	-	01.08.16	2018	2.839	0 / 8.049	BM / FW / G / L	-	6,6	29,8	19.805	507	995	60	1.589 / 8,8	913 / 676	79	1.497	87
DE 22926	Ahrensburg Pomonaring 1, 3, 5	EUR	GB	W	ja	18.05.18	2019	3.800	0 / 3.939	B	-	-	-	7.766	-	-	-	-	-	-	-	-
DE 21465	Wentorf Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2017	1.960	0 / 2.054		-	5,1	0,0	6.955	74	276	80	758 / 28,9	548 / 210	38	714	107
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>10)</sup></b>																				<b>203.403.984,96</b>		

1) DE = Deutschland

2) E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / M = Mietwohngrundstück

3) W = Wohnen

4) Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

5) Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

6) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / L = Lift/Aufzugsanlage / LA = Lastenaufzug / RO = Rolltor / SP = Sprinkleranlage / SZ = Sonnenschutz

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

8) Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.

9) Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den bilanzierten Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

10) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

11) Die Angaben beziehen sich auf das Gesamtprojekt, wirtschaftlich übergegangen ist bisher der 1. Bauabschnitt.

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2018

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	18.05.2018*
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	30.06.2018
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14, 16; Martin-Luther-Str. 6,8	30.06.2018
DE	69226	Nußloch, Hauptstraße 96-100	31.07.2018
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 8-12	26.10.2018**
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23,25 / Goyastraße 2, 4	30.10.2018
DE	67277	Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Matthias-Grünwald-Straße 1 a-d	30.10.2018

\* Eigentumsübergang; der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt nach Fertigstellung

\*\* Übergang vom 1. Bauteil (Haus A); der Übergang des zweiten Bauteils erfolgt nach Fertigstellung

### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2018)	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>40.787.206,40</b>	<b>19,40</b>
<b>II. Investmentanteile</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 40,8 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind EUR 5 Mio. als Tagesgeld angelegt. In den Liquiditätsanlagen ist der Kaufpreis für die neuen übergebenen Objekte in Frankenthal und Neustadt a.d. Weinstraße noch enthalten. Die Gegenposition ist in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen abgebildet.

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.652.056,19	2,69
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		3.394.680,64		
davon Mietforderungen		211.692,83		
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			14.894.225,02	7,08
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	14.894.225,02		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			20.528.394,67	9,76
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		649.861,91		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-38.600.000,00	-18,36
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.002.863,27	-0,48
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-4.581.850,43	-2,18
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-28.392.162,38	-13,50
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-2.415.154,34</b>	<b>-1,15</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 3,4 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,2 Mio.), Forderung gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (EUR 0,6 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,2 Mio.), sowie Ansprüche auf Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 0,2 Mio.)

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 16,9 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 2,0 Mio.).

Die „Anderen sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 19,5 Mio.), Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,2 Mio.), Forderungen Anteilabsatz aufgrund Verschiebung der Anteilsbuchung um zwei Tage (EUR 0,6 Mio.) sowie Finanzierungskosten für Darlehensverbindlichkeiten (EUR 0,2 Mio.)

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ enthalten Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütungen (EUR 0,8 Mio.), Grundstückskäufen (EUR 0,2 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren weitgehend aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 3,1 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,2 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,3 Mio.).

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen für die Immobilien Frankenthal, Neustadt, Wentorf, und Ahrensburg (EUR 27,1 Mio.). Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer für die Immobilie Frankenthal (EUR 0,7 Mio.), Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,4 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, und gegenüber dem Finanzamt.

Die "Rückstellungen" beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 1,0 Mio.), Erwerbsnebenkosten (EUR 0,5 Mio.), inländische Steuern (EUR 0,3 Mio.), Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,2 Mio.) sowie für Kosten der Hausverwaltung (EUR 0,4 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro / Praxis	1,2	1,2
Jahresmietertrag Handel	1,7	1,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	78,7	78,7
Jahresmietertrag Pflege	15,6	15,6
Jahresmietertrag Stellplatz	2,8	2,8
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro / Praxis	0,0	0,0
Leerstand Handel	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	3,2	3,2
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,5	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,3	96,3

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	79,6	79,6
2018	2,6	2,6
2019	0,7	0,7
2020	0,2	0,2
2021	0,0	0,0
2022	0,1	0,1
2023	0,3	0,3
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026	0,8	0,8
2027	0,0	0,0
2028 +	15,6	15,6

## Anhang

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	52,90
Umlaufende Anteile	3.974.551

### 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 zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltung- 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. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, 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.

Hamburg, im Dezember 2018

**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  
Telefon: (040) 3282 – 3400  
Telefax: (040) 3282 – 3405  
E-Mail: info@intreal.de  
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

### Geschäftsführung

**Andreas Ertle**, Kaufmann

**Dr. Detlef Mertens**, Kaufmann

**Michael Schneider**, Kaufmann

### Aufsichtsrat

**Erik Marienfeldt**  
Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

**Dr. Peter Rentrop Schmid**

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

**Prof. Dr. Marcus Bysikieweicz**

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

### Externe Bewerter für Immobilien

**bulwiengesa appraisal GmbH**  
Frankfurt am Main

**Brigitte Adam**  
Dipl. Immobilienökonomin (ADI),  
FRICS.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK für Rheinhessen

**Carsten Troff**  
Dipl.-Volkswirt  
DIAZert, TEGoVA Recognised  
European Valuer

**Dirk Fischer-Appelt**  
Dipl. Ing. und Dipl. Immobilienökonom  
(ADI)  
HypZert(F), MRICS, Recognized  
European Valuer