

2019

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2019
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND



FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2019.....	2
Veränderungen im Berichtszeitraum	2
Tätigkeitsbericht	3
Anlageziele und Anlagepolitik.....	3
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung.....	4
Hauptanlagerisiken.....	4
Portfoliostruktur	5
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte).....	5
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	6
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	7
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte).....	7
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	8
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	9
Währungspositionen	9
Risikoprofil.....	9
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	9
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2019	10
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	12
Direkt gehaltene Immobilien	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2019	14
I. Käufe.....	14
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	14
II. Verkäufe	14
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	14
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	14
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	16
Vermietungsinformationen	17
Mieten nach Nutzungsarten	17
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten.....	17
Restlaufzeit der Mietverträge.....	17
Anhang	18
Angaben nach Derivateverordnung	18
Anteilwert und Anteilumlauf	18
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	18
Gremien	20
Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
Geschäftsführung.....	20
Aufsichtsrat.....	20
Externe Bewerter für Immobilien	20

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 2019 (1. Mai 2019 bis 31. Oktober 2019) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2019

Fondsvermögen (netto)	349.741.762,78 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	328.790.289,80 EUR
- davon direkt gehalten	328.790.289,80 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	29
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,6 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	28,0 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	7
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	98.412.950,56 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	02.10.2019
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
Rücknahmepreis	54,24 EUR
Ausgabepreis	56,95 EUR

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 sieben direkt gehaltene Immobilien angekauft. Das Transaktionsvolumen der sieben Immobilien belief sich auf insgesamt EUR 71,3 Mio.

Im Einzelnen wurden folgende Immobilien erworben¹⁾:

Münster, Weseler Straße 111, 113; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 6,5 Mio.;

Fulda, Heinrichstraße 9, 11; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 5,4 Mio.;

Dreieich, Frankfurter Straße 70-72; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 6,7 Mio.;

Erfurt, Anger 61; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 8,7 Mio.;

Recklinghausen, Markt 11; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 6,7 Mio.;

Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8; Erwerbsdatum 30.08.2019; Transaktionsvolumen EUR 14,9 Mio.;

Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 8-18; Erwerbsdatum 08.10.2019; Transaktionsvolumen (Kaufpreislagen) EUR 22,4 Mio.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

1) Erwerbsdatum = Datum des wirtschaftlichen Übergangs des Objektes bzw. des Bauabschnitts

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 349.741.762,78 (Beginn Gj. EUR 253.399.267,73) bei umlaufenden Anteilen von 6.446.964 Stück (Beginn Gj. EUR 4.648.070 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 54,24 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (54,51 EUR) um 0,27 EUR gesunken. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 1,9 % erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

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 Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als **gering** eingeschätzt. Das Leerstandsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als **gering** eingestuft.

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. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Refinanzierungsmöglichkeiten bestand **kein** signifikantes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, jedoch der wirtschaftliche Übergang erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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 vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung bestand ein **geringes** Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine **Fremdwährungspositionen**. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als **nicht vorhanden** eingestuft.

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen das Risikopotenzial nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut wird. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft. Die Risikokonzentration in den Bereichen Branchen, Länder und Nutzungsarten werden als strategiekonform angesehen. Die Risiken der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als **mittel** eingestuft. Die Klumpenrisiken Orte und Restlaufzeit der Mietverträge werden als **gering** eingestuft.

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 wurden **keine** wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Im ersten Halbjahr dieses Geschäftsjahres wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt war das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

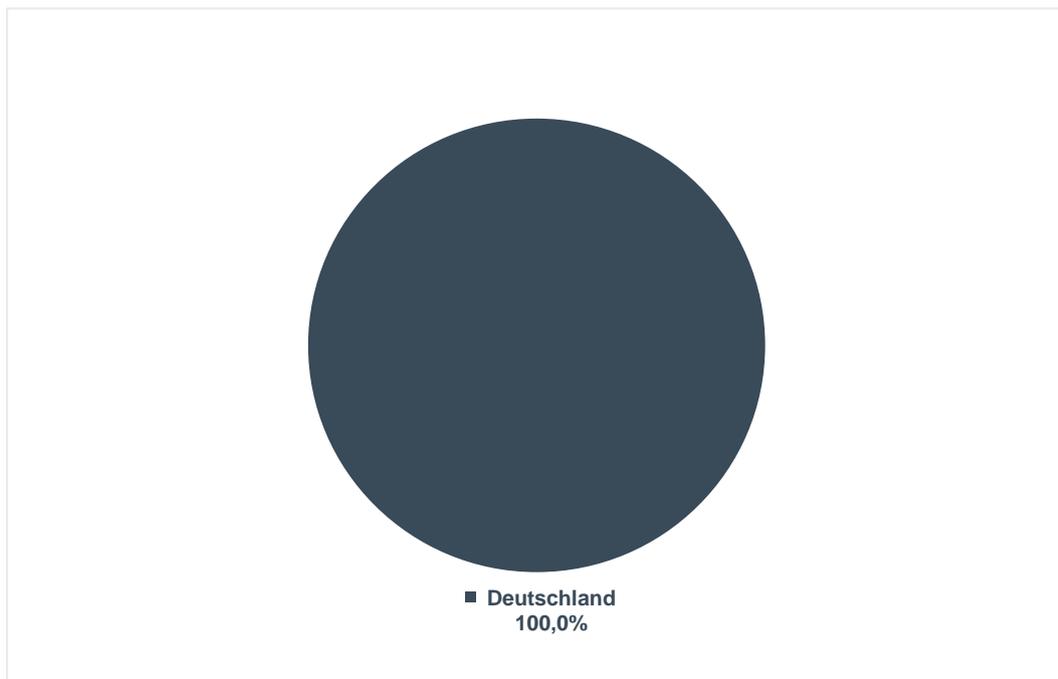
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

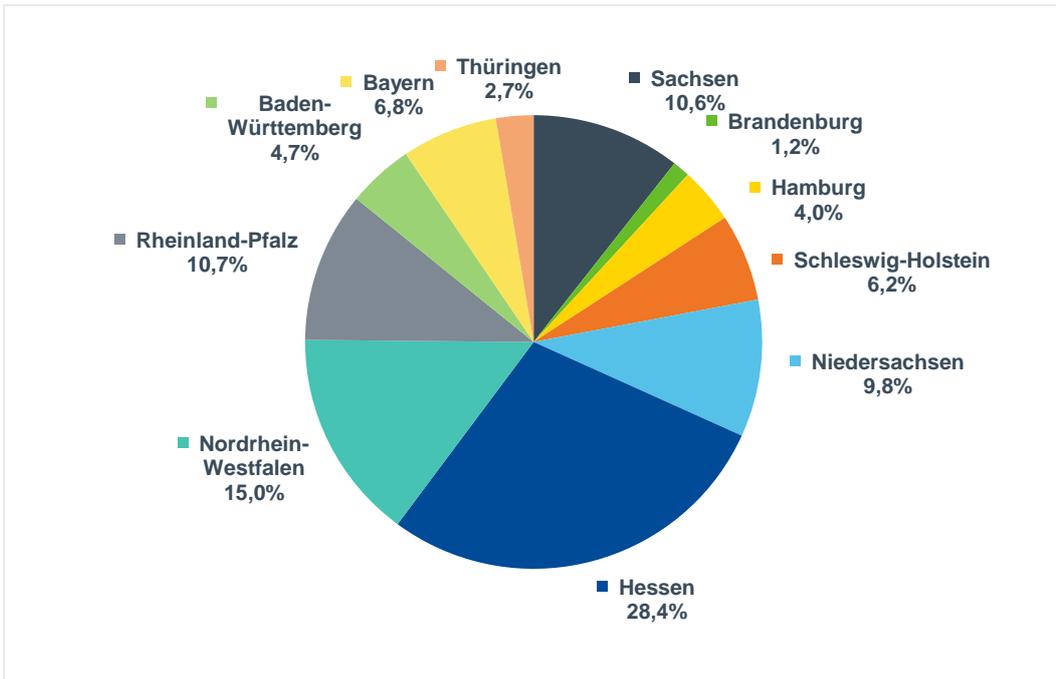
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 29 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

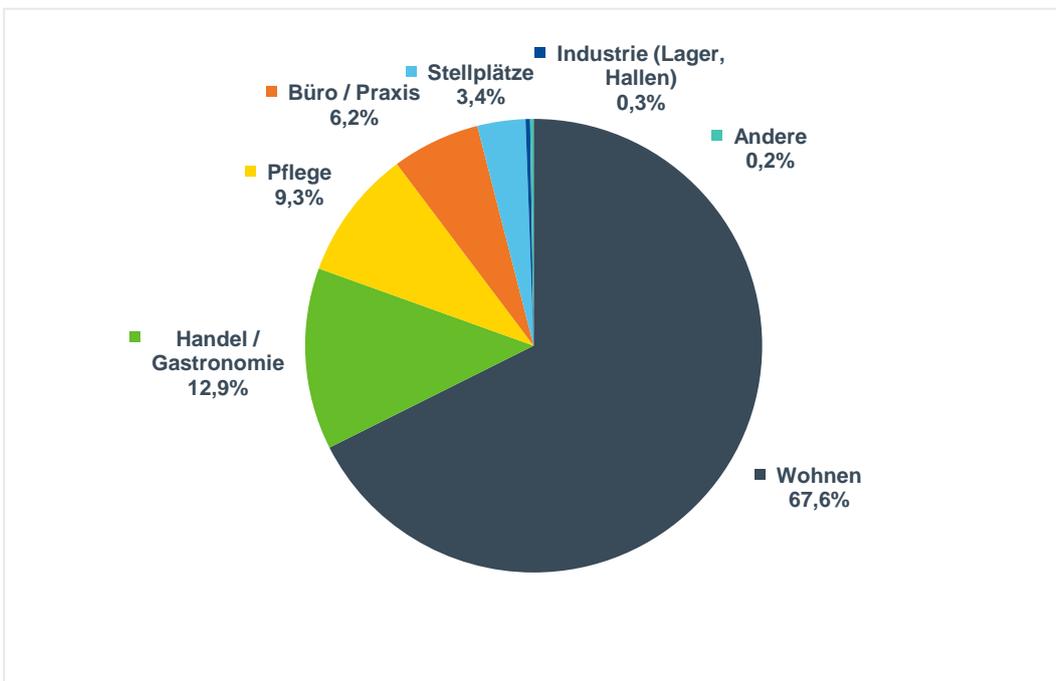
Länderallokation



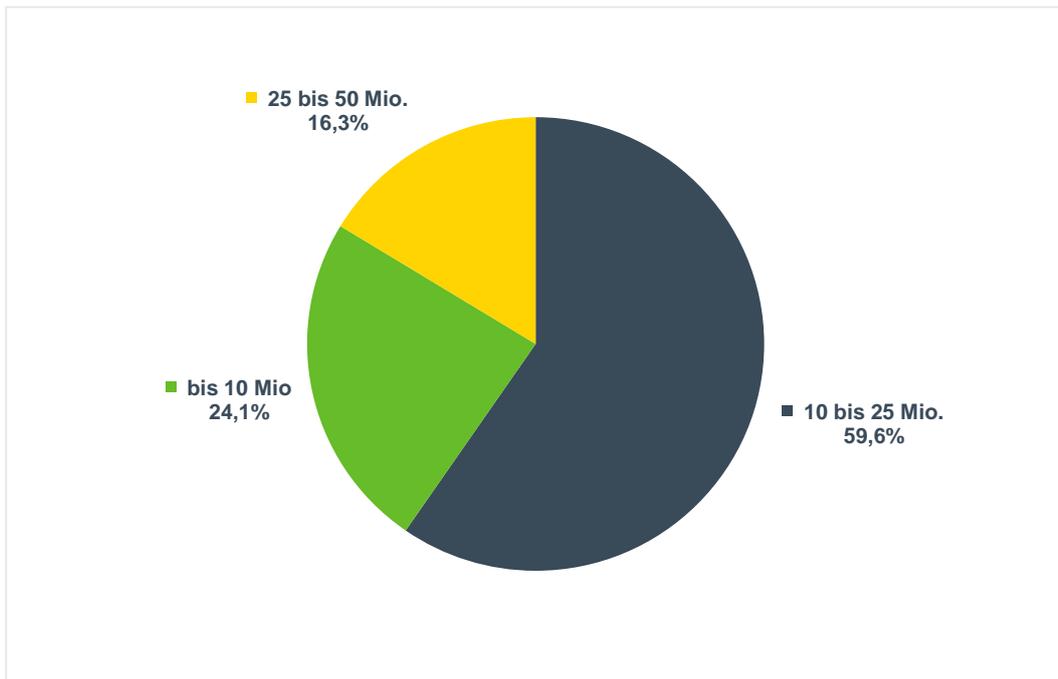
Regionalallokation



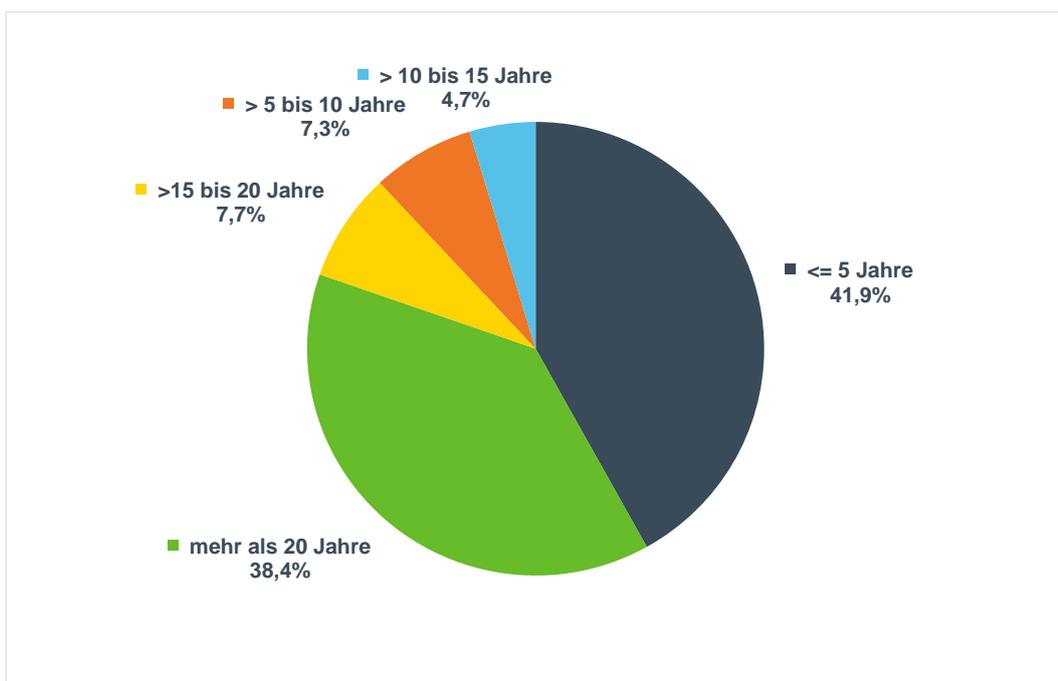
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



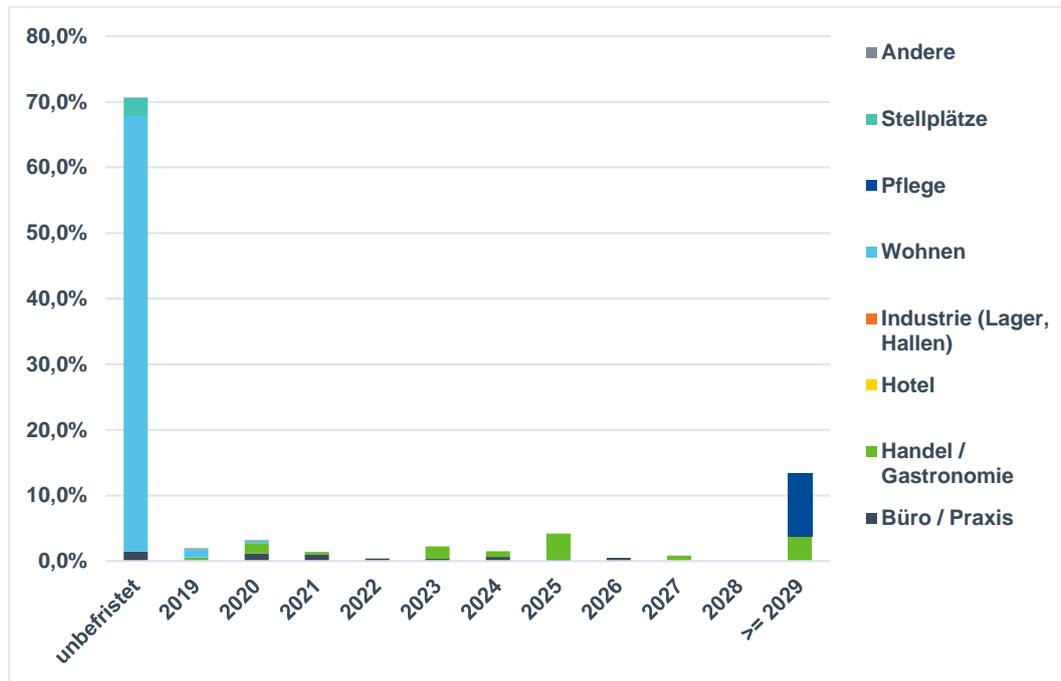
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	92.023.394,18 EUR	28,0
Gesamt	92.023.394,18 EUR	28,0

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.

Kreditvolumina in EUR 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)	29,7 %	0,0 %	0,0 %	60,8 %	9,5 %	100,0 %
Gesamt	29,7 %	0,0 %	0,0 %	60,8 %	9,5 %	100,0 %

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

Risikokomponenten	Ausprägung
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 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		228.307.550,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		19.848.585,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		29.060.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		51.574.154,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			328.790.289,80	94,01
(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		29.057.858,49		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			29.057.858,49	8,31
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.527.671,19		
(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 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		19.779.134,57		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	19.779.134,57		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		73.186.649,81		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			99.493.455,57	28,45
Summe Vermögensgegenstände			457.341.603,86	130,77
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-92.023.394,18		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-223.840,50		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.017.116,56		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.048.889,69		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-101.313.240,93	-28,97
II. Rückstellungen			-6.286.600,15	-1,80
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-107.599.841,08	-30,77
C. Fondsvermögen			349.741.762,78	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			6.446.964	
Anteilwert (EUR)			54,24	

Währungsumrechnungskurse per Stichtag

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR ⁹⁾	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 01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	W	-	08/2016	2018	2.839	6.420 / 1.628	BM / FW / G / L	-	2,2	29,8	19.820	468	992	59	1.589 / 8,8	913 / 676	159	1.338	81
DE 04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha	-	08/2019	1913 / 1998	664	1.220 / 1.539	FW / L / SZ	-	0,2	19,7	14.925	92	565	49	978 / 6,6	604 / 373	24	954	117
DE 12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	EUR	M	W	-	10/2015	1996	2.761	0 / 2.575	BM	-	0,0	0,0	4.025	113	226	52	239 / 7,3	192 / 47	24	142	71
DE 21109	Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	EUR	GB	W	-	03/2019	2020	1.892	0 / 5.122	B / BM / FW / L	-	k. A.	30,5	13.096	0	755	80	-	-	-	-	-
DE 21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	04/2018	2018	1.960	0 / 2.054	B / BM / G / L	-	1,9	62,1	7.040	78	282	79	758 / 28,9	548 / 210	76	638	101
DE 21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	02/2019	2019	1.785	153 / 1.362	B / BM / G / L	-	8,3	0,0	4.010	73	183	80	345 / 4,7	226 / 119	29	317	110
DE 22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	05/2018	2019	3.801	0 / 3.879	B / G / L	-	0,0	32,6	13.427	194	501	80	1.456 / 12,1	1.059 / 397	97	1.359	102
DE 36037	Fulda, Heinrichstraße 9, 11	EUR	GG	B	-	08/2019	1958	2.336	2.928 / 646	K / L / PA / RO / SZ	-	0,0	25,3	5.410	64	380	30	493 / 9,1	357 / 136	12	481	117
DE 38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	10/2018 03/2019	2018 / 2019	5.134	0 / 9.389	G / L	-	4,6	35,3	28.135	471	1.273	80	2.501 / 9,8	1.578 / 923	253	2.234	107
DE 44263	Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	12/2017 02/2018	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	0,0	32,1	13.800	280	584	76	1.283 / 9,8	941 / 342	130	1.038	97
DE 45647	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 71,3%; B 27,2%	-	08/2019	1978	923	3.145 / 77	BM / K / L / LA	-	9,3	25,3	6.654	73	443	33	636 / 9,6	470 / 165	16	620	117
DE 48151	Münster, Weseler Straße 111, 113	EUR	G	B 49,3%; Ha 48,9%	-	08/2019	1988	3.514	3.486 / 0	B / BM / FW / L	-	2,5	21,9	6.527	56	344	39	621 / 9,5	461 / 161	16	606	117
DE 50389	Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	12/2016	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	2,9	17,2	15.625	555	1.206	31	1.417 / 9,9	1.031 / 385	142	1.004	85
DE 50389	Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	E	W	-	12/2016	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	0,0	17,0	1.880	68	137	33	177 / 10,4	128 / 49	18	126	85
DE 50389	Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	12/2016	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	1,6	17,7	4.815	175	372	37	447 / 9,8	333 / 113	45	316	85
DE 53303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha	-	08/2019	1980	4.298	5.147 / 0	L / LA / SZ	-	15,4	22,6	6.667	65	419	33	598 / 9,0	436 / 162	15	583	117
DE 60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	12/2017	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	9,3	24,7	23.900	449	1.023	58	1.860 / 9,1	1.370 / 490	186	1.503	97
DE 60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01/2016	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	2,5	0,0	25.475	589	1.226	57	1.939 / 8,9	1.404 / 535	194	1.196	74
DE 60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	10/2015	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	2,4	0,0	4.530	109	223	49	303 / 8,3	250 / 53	30	179	71
DE 63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40	EUR	GB	W	-	12/2018	2020	7.438	874 / 7.119	FW / G / L / SZ	-	k. A.	0,0	16.127	0	1.209	80	-	-	-	-	-

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR ⁹⁾	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohtrug 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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 65428 Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	06/2018	1988	3.648	0 / 2.881 B / L	-	2,7	26,1	4.065	82	229	39	341 / 8,7	277 / 64	34	293	103	
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	10/2015	1981	3.944	0 / 3.717 L	-	0,2	0,0	3.800	111	248	32	259 / 8,3	214 / 45	26	153	71	
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	EUR	M	W	-	06/2018	1979	2.617	0 / 2.479 B	-	4,2	32,5	3.325	75	196	37	296 / 9,2	228 / 67	30	254	103	
DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	03/2016 04/2016	1986	8.402	0 / 10.133 G / L / SZ	-	0,9	24,8	13.725	315	755	42	1.094 / 9,5	648 / 446	111	699	76	
DE 67277 Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Mattias Grünwald-Straße 1 a-d	EUR	M	W	-	10/2018	1992	10.866	0 / 8.921 B / G / RO	-	0,0	29,7	13.900	309	728	43	1.029 / 7,4	779 / 251	103	918	107	
DE 67433 Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	-	10/2018	1993	4.852	0 / 4.929 B / G / L / RO	-	3,9	29,3	7.650	167	426	44	567 / 7,4	429 / 138	57	506	107	
DE 69226 Nußloch, Walldorfer Straße 1 / Sofienstraße 2, 4 / Hauptstraße 98, 100	EUR	M	W	-	07/2018	1996 / 2016	4.187	6.154 / 1.015 B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	-	0,2	30,1	15.360	371	809	54	1.746 / 11,3	866 / 879	175	1.513	104	
DE 91074 Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 8-18	EUR	GB	W	-	10/2019	2020	10.636	0 / 9.808 FW / G / L	-	k. A.	0,0	22.351	0	1.415	70	-	-	-	-	-	
DE 99084 Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 64,4%; B 28,5%	-	08/2019	1900	811	2.442 / 362 L / SZ	-	0,0	18,2	8.725	70	421	31	832 / 9,5	615 / 216	21	811	117	

1) DE = Deutschland

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

3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; 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 / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

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

8) k. A. = keine Angabe / 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 zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten (i.d.R. 3 Monate ab 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.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2019

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111, 113	30.08.2019
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9, 11	30.08.2019
DE	53303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	30.08.2019
DE	99084	Erfurt, Anger 61	30.08.2019
DE	45647	Recklinghausen, Markt 11	30.08.2019
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	30.08.2019
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 8-18	08.10.2019*

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

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				29.057.858,49	8,31
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 29,1 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind EUR 9,9 Mio. als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.527.671,19	1,87
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		4.658.868,69		
davon Mietforderungen		-244.601,07		
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			19.779.134,57	5,66
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	19.779.134,57		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			73.186.649,81	20,93
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-92.023.394,18	-26,31
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-223.840,50	-0,06
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.017.116,56	-2,01
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-2.048.889,69	-0,59
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-6.286.600,15	-1,80
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Fondsvermögen			349.741.762,78	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 4,7 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,9 Mio.), Forderungen gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (EUR 0,3 Mio.) sowie Mietforderungen (EUR 0,2 Mio.).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 23,8 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 4,0 Mio.).

Die „Anderen sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 72,2 Mio.), Finanzierungskosten für Darlehensverbindlichkeiten (EUR Mio. 0,4 Mio.) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,4 Mio.).

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (EUR 0,2 Mio.) für die Immobilien Dreieich, Frankfurter Straße 70-72 (EUR 0,1 Mio.) und Recklinghausen, Markt 11 (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten und Ankaufvergütungen.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren weitgehend aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 4,9 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,9 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,3 Mio.).

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus passiver Rechnungsabgrenzung (EUR 0,8 Mio.), Anschaffungsnebenkosten (EUR 0,7 Mio.), Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.) sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (EUR 0,2 Mio.).

Die „Rückstellungen“ beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 2,7 Mio.); Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 2,2 Mio.), für nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 0,8 Mio.), Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,4 Mio.), inländische Steuern (EUR 0,1 Mio.) sowie für Sachverständigenkosten (EUR 0,1 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro / Praxis	6,2	6,2
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	12,9	12,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,3
Jahresmietertrag Wohnen	67,6	67,6
Jahresmietertrag Pflege	9,3	9,3
Jahresmietertrag Stellplatz	3,4	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro / Praxis	0,5	0,5
Leerstand Handel / Gastronomie	0,2	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,3
Leerstand Wohnen	1,9	1,9
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,6	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,6	96,6

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	70,7	70,7
2019	1,9	1,9
2020	3,2	3,2
2021	1,4	1,4
2022	0,4	0,4
2023	2,2	2,2
2024	1,5	1,5
2025	4,2	4,2
2026	0,5	0,5
2027	0,8	0,8
2028	0,0	0,0
2029 +	13,3	13,3

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	54,24 EUR
Umlaufende Anteile	6.446.964

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 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 zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Hamburg, im Dezember 2019

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft m.H

Die Geschäftsführung

Andreas Ertis



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

Ulrich Müller
 (seit 01.03.2019)

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Dr. Peter Rentrop Schmid
 (bis 28.02.2019)

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

Externe Bewerter für Immobilien

bulwiengesa appraisal GmbH
 Frankfurt am Main

Brigitte Adam Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK für Rheinhessen

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

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