

2021

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2021
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND



FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	3
Kennzahlen im Überblick.....	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2021	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
Halbjahresbericht	4
Tätigkeitsbericht	4
Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte	5
Wertentwicklung	5
Hauptanlagerisiken	5
Portfoliostruktur	8
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	8
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	9
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte).....	9
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	10
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	10
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	11
Währungspositionen	11
Risikoprofil	11
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	11
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021	12
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis	14
Direkt gehaltene Immobilien	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2021.....	18
I. Käufe	18
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.....	18
II. Verkäufe.....	18
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht	18
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht	18
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	19
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20
Anhang.....	21
Angaben nach Derivateverordnung	21
Anteilwert und Anteilumlauf.....	21
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	21
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	23
Renditekennzahlen	23
Kapitalinformationen	23
Informationen zu Wertänderungen	23

Vermietungsinformationen	24
Mieten nach Nutzungsarten	24
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	24
Restlaufzeit der Mietverträge	24
Gremien	25
Kapitalverwaltungsgesellschaft	25
Geschäftsführung	25
Aufsichtsrat	25
Externe Bewerter für Immobilien	25

An unsere Anleger

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 2021 (1. Mai 2021 bis 31. Oktober 2021) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2021

Fondsvermögen (netto)	873.158.466,23 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	631.738.677,90 EUR
- davon direkt gehalten	631.738.677,90 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	43
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,1 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	18,2 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	4
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	216.939.843,48 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	04.10.2021
Endausschüttung je Anteil	1,35 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	56,44 EUR
Ausgabepreis	59,26 EUR

Halbjahresbericht

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 ein kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich in vorgegebenen Zeiträumen (Cash-Call) Anteile am Fonds kaufen 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 Jahresnettosollmieten 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 haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.07.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,3 Mio. EUR;

Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 21,2 Mio. EUR;

Langen, Liebigstraße 19-27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 02.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 18,5 Mio. EUR;

Ketzin/Havel, Baumschulwiese: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.09.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 12,2 Mio. EUR

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

Notariell beurkundete Immobilien:

Ketzin/Havel, Baumschulwiese: (Kaufvertrag vom 06.05.2021), Geplante Fertigstellung: September 2023;

Wolfsburg, Arnikaweg / Lavendelweg / Steimker Promenade: (Kaufvertrag vom 03.08.2021), Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2024;

Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c: (Kaufvertrag vom 15.10.2021), Geplante Fertigstellung: November 2023.

Im Berichtszeitraum wurden Kaufpreistraten für folgende Neubauprojekte gezahlt:

Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158: 9.336.703 EUR;

Ketzin/Havel, Baumschulwiese: 12.230.062 EUR;

Langen, Liebigstraße 19-27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1: 18.511.913 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 873.158.466,23 EUR (Beginn Gj. 668.545.538,01 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 15.470.325 Stück (Beginn Gj. 11.687.494 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 56,44 EUR ist im Vergleich zu Beginn des Geschäftsjahres (57,20 EUR) um 0,76 EUR gesunken. Die Ausschüttung i. H. v. 1,35 EUR / Anteil ist darin bereits berücksichtigt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,0 % 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

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

Der Fonds investiert gemäß Fondsstrategie in Objekte mit der Nutzungsart Wohnen mit einem Gewerbeanteil von max. 25 %. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z.B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wird das Risiko des Mietausfalls zum Stichtag als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Stichtag ebenfalls als **gering** eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, 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 vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Stichtag ein **geringes Liquiditätsrisiko**.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird zum Stichtag als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts 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 besteht zum Stichtag ein **geringes** Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Stichtag als nicht vorhanden eingestuft.

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

Mehrere Grundstücke befinden sich zum Stichtag im Zustand der Bebauung. Hieraus können Projektentwicklungsrisiken entstehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu Kostensteigerungen kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder den Ausfall des Projektentwicklers. Rückforderungen von bereits geleisteten Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das **Projektentwicklungsrisiko** ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken zum Stichtag als **gering** einzustufen.

Der Ausbruch der Pandemie mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID-19 (Corona-Krise) hat zum Stichtag noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds mit Ausnahme der Bewertung des Objektes in Erfurt, das im Rahmen der planmäßigen Bewertung um 590 TEUR bzw. 6,8 % abgewertet wurde. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. zukünftig noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontaktreduzierungen, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können sich negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds ergeben. Darüber hinaus kann es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen können. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Wenn Zahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, könnte dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank den Darlehensvertrag kündigt und in der Folge gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen.

Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die aktuelle Durchführung der Corona-Impfungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten **keine** wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

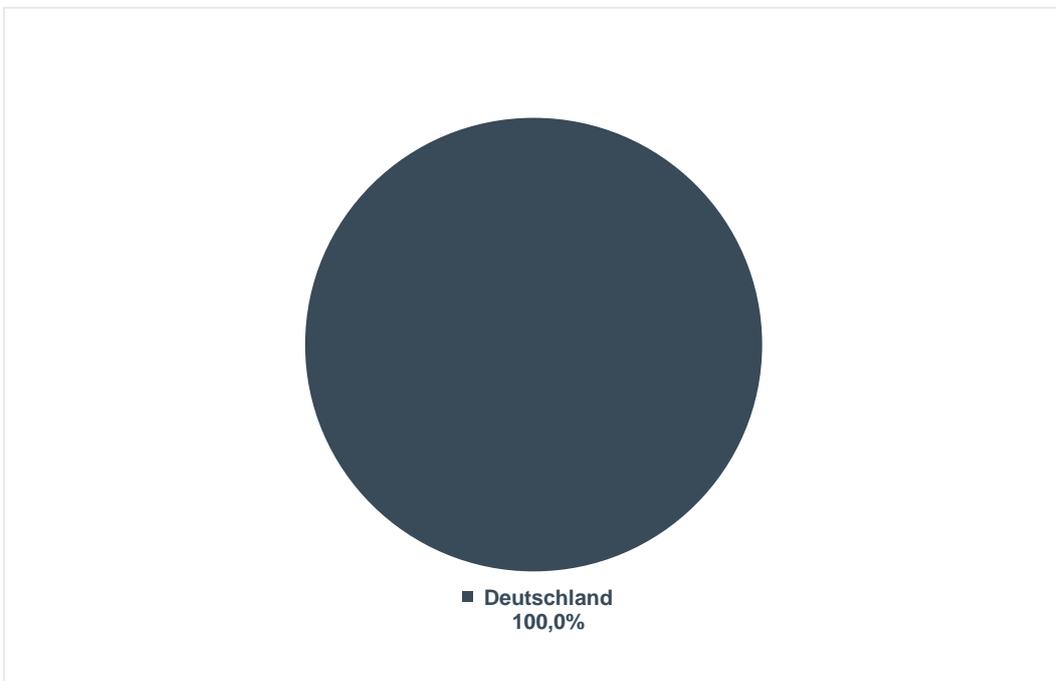
Im abgelaufenen Halbjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das **Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen**.

Portfoliostruktur

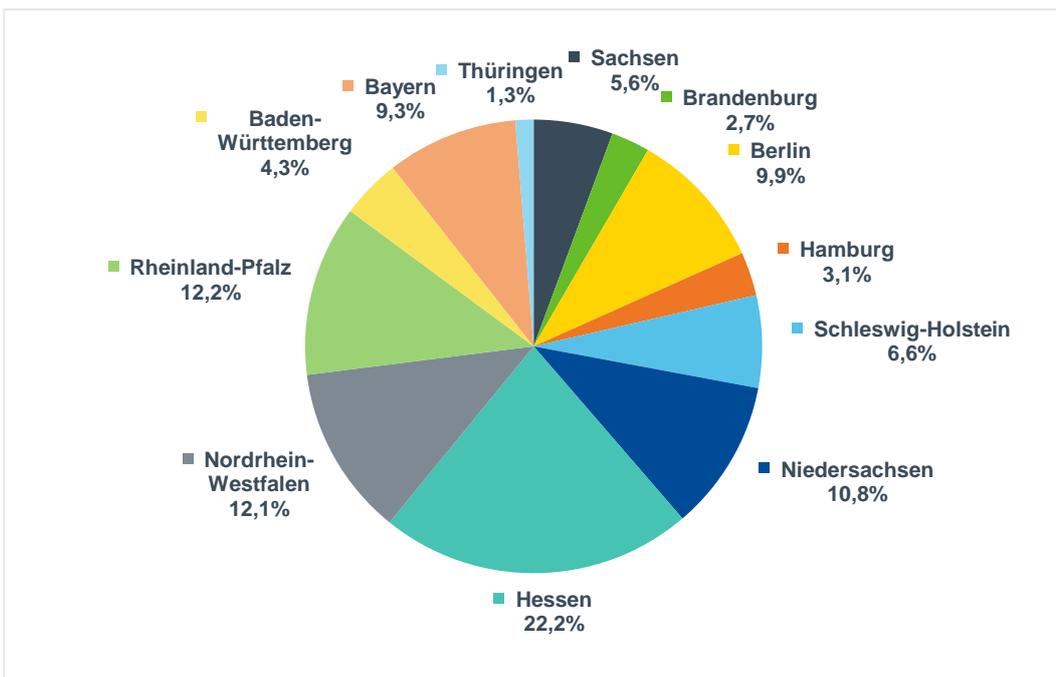
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 43 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

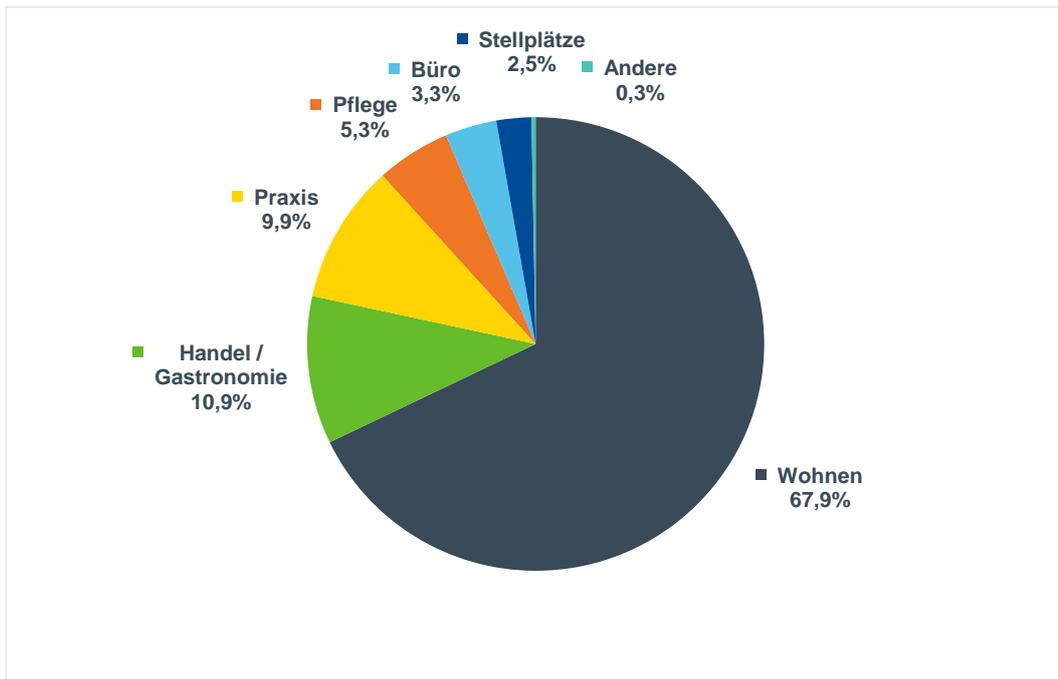
Länderallokation



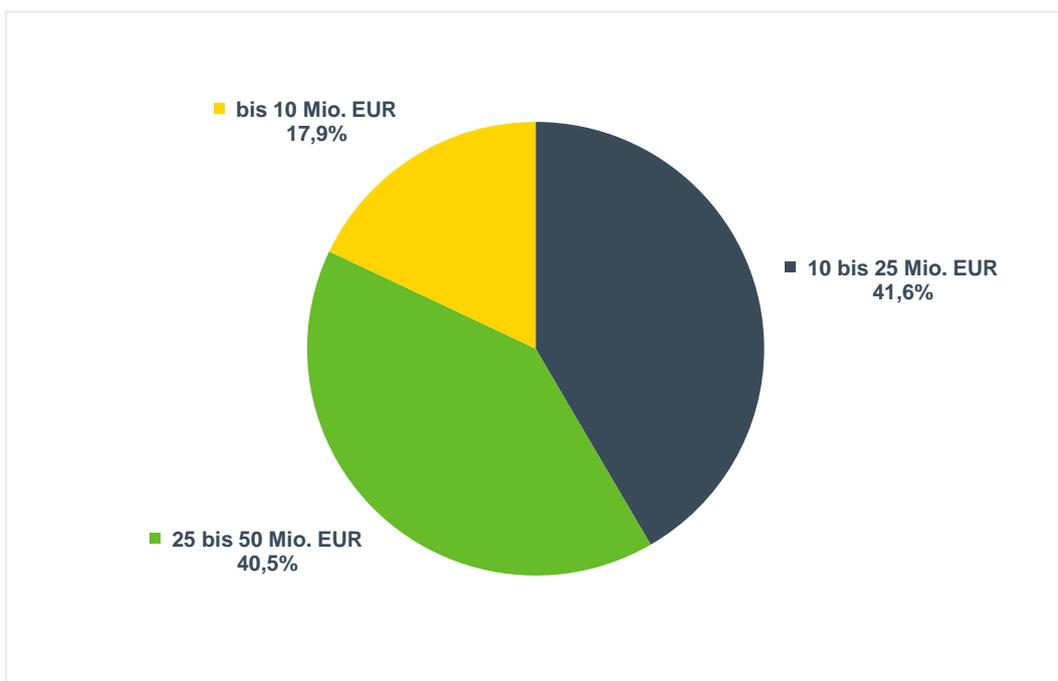
Regionalallokation



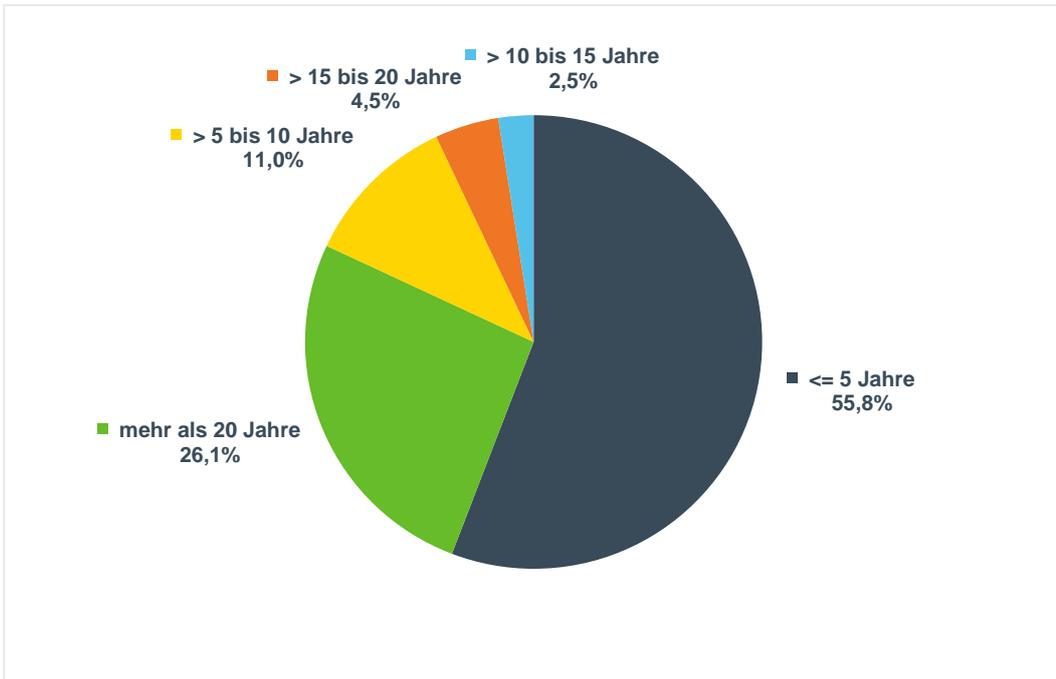
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



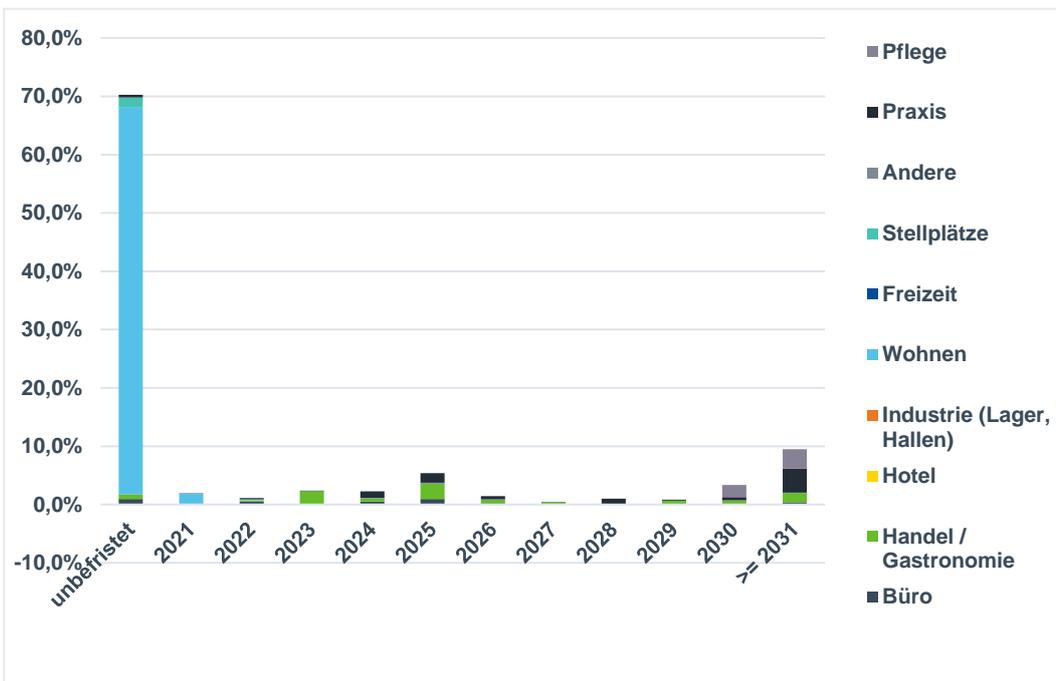
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



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)	115.257.964,97 EUR	18,2
Gesamt	115.257.964,97 EUR	18,2

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 (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (115,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 115,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

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)	20,4 %	0,0 %	14,6 %	50,0 %	15,1 %	100,0 %
Gesamt	20,4 %	0,0 %	14,6 %	50,0 %	15,1 %	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	gering

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

Im Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und -berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-)Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

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

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	468.715.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	65.400.000,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	57.545.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	0,00	40.078.677,90		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		631.738.677,90	72,35
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	316.632.005,03		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme			316.632.005,03	36,26
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	14.693.703,15		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		38.671.796,16		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	38.671.796,16		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		16.201.806,22		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			69.567.305,53	7,97
Summe Vermögensgegenstände			1.017.937.988,46	116,58
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		115.257.964,97		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-5.243.646,88		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-13.380.788,74		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.145.489,86		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-135.027.890,45	-15,46
II. Rückstellungen			-9.751.631,78	-1,12
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-144.779.522,23	-16,58
C. Fondsvermögen			873.158.466,23	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			15.470.325	
Anteilwert (EUR)			56,44	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen	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 ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] 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	Pf 78%; W 20%	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628	BM / FW / G / L	21,1	1,8	0,0	20.420 / 20.200 [20.310]	490	983 / 983 [983]	57 / 57 [57]	1.530 / 7,6	913 / 616	76	972	57
DE 04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha 78%; W 19%	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.309 / 1.425	B / BM / FW / L / LA / SZ	-	0,0	19,5	15.110 / 15.100 [15.105]	320	559 / 558 [559]	40 / 47 [43,5]	981 / 6,6	604 / 377	49	760	93
DE 12529	Schönefeld, Attilastrasse 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575	BM	-	2,7	0,0	5.110 / 5.000 [5.055]	121	249 / 249 [249]	55 / 55 [55]	239 / 7,3	192 / 47	12	94	47
DE 12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	3.723	0 / 6.982	FW / L / SZ	-	0,0	0,0	26.180 / 27.100 [26.640]	448	908 / 908 [908]	80 / 79 [79,5]	2.387 / 9,6	1.595 / 792	119	2.168	109
DE 12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	4.086	0 / 7.654	FW / L / SZ	-	0,0	0,0	28.250 / 29.200 [28.725]	487	980 / 980 [980]	80 / 79 [79,5]	2.612 / 9,6	1.748 / 864	131	2.394	109
DE 13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 70%; Px 22%	-	31.01.20	1960	728	1.225 / 0	B / BM / FW / G / L / RO / SZ	6,3	0,2	0,0	7.460 / 7.200 [7.330]	157	340 / 313 [327]	40 / 39 [39,5]	585 / 9,0	426 / 159	29	478	98
DE 21109	Hamburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	EUR	M	W	-	12.03.19	2020	1.892	0 / 5.109	B / BM / FW / L	-	1,9	34,2	19.920 / 19.300 [19.610]	274	797 / 505 [708]	79 / 79 [79]	1.735 / 9,1	1.075 / 660	87	1.417	88
DE 21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054	B / BM / G / L	-	3,3	62,3	6.690 / 6.900 [6.795]	79	295 / 160 [228]	77 / 77 [77]	709 / 9,8	548 / 160	35	447	77
DE 21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W 87%; Ha 4%	-	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362	B / BM / G / L	-	0,9	0,0	4.110 / 4.200 [4.155]	90	184 / 185 [184]	78 / 78 [78]	343 / 9,4	226 / 117	17	245	86
DE 22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	0 / 3.880	B / G / L	-	0,9	31,1	13.400 / 13.800 [13.600]	192	511 / 392 [458]	78 / 78 [78]	1.309 / 9,5	1.059 / 249	64	945	78
DE 25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	4.571	0 / 5.611	L	-	2,0	0,0	21.200	35	781	80	2.062 / 10,3	1.492 / 570	17	2.045	119
DE 30539	Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellernbuschfeld 3a-7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115	FW / G / L / RO	-	7,5	28,3	31.600 / 31.900 [31.750]	549	1.156 / 1.160 [1.158]	73 / 73 [73]	2.268 / 7,6	1.698 / 570	113	1.833	97

	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 ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] 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	36037 Fulda, Heinrichstraße 9-11	EUR	GG	Px 36%; Ha 24%	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.437 / 646	K / L / PA / RO / SZ	-	0,0	23,3	6.040 / 5.700 [5.870]	198	392 / 392 [392]	35 / 28 [31,5]	494 / 9,1	358 / 136	23	356	93
DE	38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	26.10.2018/ 27.03.2019	2018/ 2019	5.134	0 / 9.423	G / L	-	1,1	22,2	33.310 / 30.800 [32.055]	602	1.243 / 1.242 [1.242]	78 / 78 [78]	2.218 / 8,0	1.578 / 641	109	1.501	78
DE	44263 Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.2017/ 28.02.2018	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	3,9	31,2	14.530 / 13.900 [14.215]	285	591 / 591 [591]	74 / 74 [74]	1.283 / 9,8	941 / 342	64	781	73
DE	45657 Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 64%; Px 27%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	2.454 / 77	B / BM / FW / K / L	2,1	8,5	25,4	6.440 / 6.800 [6.620]	191	444 / 436 [442]	30 / 31 [30,5]	641 / 9,6	470 / 171	32	497	93
DE	48151 Münster, Weseler Straße 111-113	EUR	G	Ha 46%; B 35%	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	2.826 / 0	B / BM / FW / L / LA	6,5	0,0	21,4	6.640 / 6.700 [6.670]	160	354 / 354 [354]	35 / 37 [36]	627 / 9,6	466 / 161	31	486	93
DE	50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	3,7	0,0	17.390 / 16.700 [17.045]	587	1.267 / 1.261 [1.264]	35 / 26 [30,5]	1.417 / 9,9	1.031 / 385	71	721	61
DE	50389 Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	3,7	0,0	1.860 / 1.900 [1.880]	61	136 / 136 [136]	30 / 30 [30]	178 / 10,4	129 / 49	9	91	61
DE	50389 Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	1,4	0,0	5.500 / 4.900 [5.200]	183	427 / 372 [399]	35 / 35 [35]	447 / 9,8	333 / 113	22	227	61
DE	50667 Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900 / 1990	126	425 / 0	B / FW	4,4	0,0	51,6	3.840 / 3.900 [3.870]	84	153 / 144 [149]	39 / 39 [39]	369 / 9,4	278 / 91	18	302	98
DE	53111 Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	Ha 46%; Px 44%	-	31.03.20	1988	1.618	5.503 / 0	B / BM / FW / K / L / SP	3,9	0,0	54,4	21.160 / 21.100 [21.130]	516	1.000 / 1.000 [1.000]	40 / 38 [39]	2.014 / 9,6	1.480 / 534	101	1.678	100
DE	55128 Mainz, Haifa-Allee 20-24	EUR	G	Px 77%; B 14%	-	30.11.19	2020	8.909	8.010 / 0	G	8,2	0,0	27,6	40.890 / 41.200 [41.045]	868	1.649 / 1.650 [1.650]	69 / 68 [68,5]	5.011 / 13,7	2.025 / 2.985	251	4.343	96
DE	60487 Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	7,5	24,9	23.650 / 23.800 [23.725]	415	972 / 892 [932]	51 / 61 [56]	1.763 / 8,6	1.370 / 394	87	1.054	73
DE	60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W 90%; Px 4%	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	9,9	22,7	28.670 / 28.500 [28.585]	545	1.241 / 1.228 [1.234]	54 / 60 [57]	1.941 / 8,9	1.404 / 537	97	809	50
DE	60594 Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	6,2	0,0	5.700 / 5.200 [5.450]	105	231 / 231 [231]	45 / 49 [47]	303 / 8,3	250 / 53	15	119	47

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] 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 63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40	EUR	M	W	-	21.12.18	2020	7.591	876 / 7.151	FW / G / L / SZ	-	11,3	0,0	29.500 / 27.600 [28.550]	549	1.197 / 1.217 [1.239]	79 / 79 [79]	3.741 / 13,3	1.830 / 1.911	189	3.175	85
DE 63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha 79%; B 21%	-	30.08.19	1980	4.298	3.977 / 0	BM / L / LA / R / SZ	8,2	0,0	21,0	7.090 / 7.300 [7.195]	204	423 / 433 [428]	35 / 28 [31,5]	653 / 9,8	473 / 180	33	506	93
DE 65205	Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158	EUR	GB	-	ja	28.07.21	2023	7.781	0 / 5.871	B / G / L / RO / SZ	-	-	0,0	9.337	0	909 / 841 [875]	75 / 80 [77,5]	-	-	-	-	-
DE 65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0 / 2.881	B / L	-	0,1	22,8	4.380 / 4.900 [4.640]	88	266 / 202 [234]	30 / 37 [33,5]	341 / 8,7	277 / 64	17	225	79
DE 65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	2,8	0,0	5.230 / 3.900 [4.565]	118	345 / 259 [302]	30 / 30 [30]	259 / 8,3	214 / 45	13	101	47
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	30,8	3.620 / 3.400 [3.510]	68	220 / 167 [193]	30 / 32 [31]	296 / 9,2	228 / 67	15	195	79
DE 67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	31.03.2016 / 30.04.2016	1986	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	1,6	24,5	13.800 / 14.000 [13.900]	327	814 / 750 [782]	35 / 40 [37,5]	1.094 / 9,5	648 / 446	55	480	50
DE 67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Matthias-Grünwald-Straße 1 a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951	B / G / RO	-	2,4	29,1	14.210 / 14.200 [14.205]	309	798 / 714 [756]	41 / 41 [41]	1.018 / 7,3	779 / 240	51	703	83
DE 67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929	B / G / L / RO	-	2,8	28,7	7.810 / 7.800 [7.805]	166	441 / 339 [390]	42 / 42 [42]	575 / 7,5	429 / 146	29	399	83
DE 68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W	-	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.562	FW / G / L / SZ	-	1,4	28,6	11.590 / 10.800 [11.195]	182	414 / 393 [403]	80 / 80 [80]	931 / 9,1	587 / 345	52	879	101
DE 69226	Nußloch, Hauptstraße 98-100 / Sofienstraße 2-4 / Walldorfer Straße 1	EUR	M	Pf: 60%; W 16%	-	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.121 / 1.015	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	8,6	1,1	29,5	15.750 / 15.600 [15.675]	426	826 / 823 [824]	50 / 57 [53,5]	1.746 / 11,3	866 / 879	87	1.164	80
DE 90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	-	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819	G / L / SZ	-	2,4	37,1	11.020 / 11.300 [11.160]	151	386 / 311 [348]	79 / 79 [79]	809 / 7,2	443 / 367	40	701	104
DE 91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	EUR	M	W	-	08.10.19	2020	10.636	0 / 9.774	BM / FW / G / L	-	1,7	12,4	37.990 / 38.400 [38.195]	581	1.384 / 1.187 [1.285]	79 / 79 [79]	2.607 / 7,1	1.451 / 1.156	130	2.108	95
DE 97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	10.10.20	2020	1.718	0 / 2.134	FW / G / L / SZ	-	0,4	34,0	9.040 / 9.600 [9.320]	146	298 / 295 [296]	80 / 80 [80]	699 / 7,5	365 / 334	35	624	107

	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 ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] 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 99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 56%; Px 22%	-	30.08.19	1900/1993/1994	811	2.209 / 362	B / L / R / SZ	-	2,0	19,6	8.020 / 8.200 [8.110]	124	371 / 385 [426]	35 / 39 [37]	840 / 9,6	624 / 216	42	651	93
DE 63225	Langen, Liebigstraße 19-27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1	EUR	GB	-	ja	02.08.21	2023	9.922	128 / 11.382		-	-	0,0	18.512	0	0	0	-	-	-	-	-
DE 14669	Ketzin/Havel, Baumschulwiese	EUR	GB	-	ja	01.09.21	2023	10.621	1.393 / 8.754		-	-	0,0	12.230	0	0	0	-	-	-	-	-
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ¹⁰⁾																				631.738.677,90		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (AG) = Mietwohngrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; Pf = Pflege; Px = Praxisflächen

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; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

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 zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. 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.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2021

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	65205	Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158	28.07.2021*
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	01.10.2021
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19-27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1	02.08.2021*
DE	14669	Ketzin/Havel, Baumschulwiese	01.09.2021*

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

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2021)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				316.632.005,03	36,26
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 316,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 124,8 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		14.693.703,15	1,68
davon Betriebskostenvorlagen		10.466.041,28		
davon Mietforderungen		6.881,78		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00		38.671.796,16	4,43
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	38.671.796,16		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00		16.201.806,22	1,86
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00		-115.257.964,97	-13,20
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		-5.243.646,88	-0,60
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-13.380.788,74	-1,53
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00		-1.145.489,86	-0,13
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-9.751.631,78	-1,12
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Fondsvermögen			873.158.466,23	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (10,5 Mio. EUR), Mietkautionen (3,9 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,4 Mio. EUR), Zwischenkonto Hausverwaltung (1,0 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (51,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (12,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (14,4 Mio. EUR), Forderungen an Finanzamt (0,8 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen / Rechnungsabgrenzungsposten (1,0 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (115,3 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (5,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die Immobilien Ketzin an der Havel, Baumschulwiese (3,0 Mio. EUR), Pinneberg, An der Mühlenau 8,13,15 (1,4 Mio. EUR), Mainz, Haifa-Allee 20-24 (0,6 Mio. EUR), Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (0,1 Mio. EUR) und Dreieich, Frankfurter Straße 70-72 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (13,4 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (9,1 Mio. EUR), Mietkautionen (3,9 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien, im Speziellen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,6 Mio. EUR), sowie um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,5 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (9,8 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (2,9 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (1,2 Mio. EUR). Daneben bestehen im geringen Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2021 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	56,44 EUR
Umlaufende Anteile	15.470.325

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem von mindestens zwei externen Bewertern 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 Instandhaltungssowie 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.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die angefallenen Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen soweit sie vom Projektwert nach Fertigstellung gedeckt sind und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich und abzüglich 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, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:



17393B191BDE481...

Andreas Ertle

DocuSigned by:



6ED812AB8A75462...

Michael Schneider

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	DE
I. Immobilien		
Bruttoertrag	2,4%	2,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3%	-0,3%
Nettoertrag	2,1%	2,1%
Wertänderungen	0,4%	0,4%
Ausländische Ertragssteuern	0,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,5%	2,5%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,9%	2,9%
Währungsänderung	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,9%	2,9%
II. Liquidität		
	-0,3%	
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten		
	1,6%	

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,0%
---	------

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	587.905,8	587.905,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	587.905,8	587.905,8
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	278.173,5	278.173,5
Kreditvolumen	-114.117,6	-114.117,6
Fondsvolumen (netto)	789.822,2	789.822,2

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	719.050,0	719.050,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	29.959,6	29.959,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	6.230,0	6.235,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-168,4	-168,4
Sonstige negative Wertänderungen	-3.832,7	-3.889,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	6.061,6	6.066,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3.832,7	-3.889,1

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	10,9	10,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	67,9	67,9
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,5	2,5
Jahresmietertrag Praxis	9,9	9,9
Jahresmietertrag Pflege	5,3	5,3
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,1	0,1
Leerstand Handel / Gastronomie	0,3	0,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,6	1,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,8	0,8
Leerstand Praxis	0,2	0,2
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,1	97,1

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	70,3	70,3
2021	2,0	2,0
2022	1,1	1,1
2023	2,4	2,4
2024	2,3	2,3
2025	5,4	5,4
2026	1,5	1,5
2027	0,5	0,5
2028	1,0	1,0
2029	0,8	0,8
2030	3,4	3,4
2031 +	9,5	9,5

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann
Michael Schneider
Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Timo Bill Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Ingenieurskammer Rheinland-Pfalz MRICS, CIS HypZert (F)
Florian Lehn Dipl.-Ing.(FH)	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer München CIS HypZert (F)