

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

INDUSTRIA | Publikumsfonds

HALBJAHRESBERICHT zum 31. Oktober 2022

AN UNSERE ANLEGER

+1,7%	+36,6%	> 972	46	1,30
BVI-Rendite im Berichtsjahr	BVI-Rendite seit Auflegung (03.08.2015)	Mio. EUR Nettofondsvermögen	Immobilien im Portfolio	Ausschüttung je Anteil in EUR am 07.10.2022

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, zwei Zukäufe und ein erneut gewachsenes Netto-Fondsvermögen: Der offene Immobilien Publikumsfonds hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 (1. Mai 2022 bis 31. Oktober 2022) abgeschlossen. Lesen Sie mehr zu den wichtigsten Aktivitäten und Veränderungen beim FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND.

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2022

Fondsvermögen (netto) in EUR	972.752.779,79
Immobilienvermögen in EUR	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	799.911.826,13
– davon direkt gehalten	799.911.826,13
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00

Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	46
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,9 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	14,6 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe	2
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto) in EUR	50.133.566,02

Ausschüttung

Endausschüttung am	07.10.2022
Endausschüttung je Anteil/EUR	1,30
BVI-Rendite	1,7 %
Rücknahmepreis/EUR	57,46
Ausgabepreis/EUR	60,30

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.

INHALT

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2022

Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	5
Portfoliostruktur	8
Kreditübersicht	11
Währungspositionen	11
Risikoprofil	11
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013	11
Vermögensübersicht	12
Vermögensaufstellung Teil I:	
– Immobilienverzeichnis	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	22
Vermögensaufstellung Teil II:	
– Liquiditätsübersicht	22
Vermögensaufstellung Teil III:	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23
Anhang	25
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	27
Gremien	29

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2022

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 Anleger ausschließlich in 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 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 Geweranteil 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

Die 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 INDUSTRIIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement zwei Objekte angekauft.

Direkt gehaltene Immobilien:

- » Rüdersdorf, Woltersdorfer Straße:
Der Eigentumsübergang erfolgte am 31.05.2022. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 20,8 Mio. EUR;
- » Mönchengladbach, Fliethstrasse 51, 53, 55:
Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.05.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 35,2 Mio. EUR.

Notariell beurkundete Immobilien:

- » Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27
(Kaufvertrag vom 07.07.2022);
geplante Fertigstellung: Q2/2024

Im Berichtszeitraum haben folgende Verkäufe von Immobilien stattgefunden:

- » Wesseling, Kastanienweg 3–9, 2–48
(Kaufvertrag vom 30.06.2022), Übergang von Nutzen und Lasten: 01.12.2022

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

Im Berichtszeitraum wurden Kaufpreisraten für folgende Neubauprojekte gezahlt:

- » Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158:
6.904.817 EUR;
- » Ketzin/ Havel, Baumschulenwiese:
9.312.450 EUR;
- » Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1:
29.248.976 EUR;
- » Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c:
7.266.752 EUR.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 972.752.779,79 EUR (Beginn Gj. 927.988.878,34 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 16.927.926 Stück (Beginn Gj. 16.060.767 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 57,46 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (57,77 EUR) um 0,31 EUR gesunken. Die Ausschüttung i.H.v. 1,30 EUR / Anteil ist darin bereits berücksichtigt. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde bislang eine BVI-Rendite von 1,7 % 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 Fokus Wohnen Deutschland ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Das Fondsmanagement strebt an, dass gewerblich genutzte Flächen und wohnnahe Nutzungen jeweils einen Anteil von höchstens 25 % an den jährlichen Nettosollmieten haben. Der Fonds investiert entsprechend seiner Anlagestrategie vorrangig in deutschen Städten. Daher besteht für den Fonds ein **geringes systematisches Risiko**. Das Fondsmanagement hat nicht in Nutzungsarten oder Ländern investiert, die nicht der Fondsstrategie entsprechen.

Zu den grundsätzlichen systematischen Risiken gehören beispielsweise politische Instabilität und mögliche Finanz- und Immobilienmarktkrisen. Darüber hinaus birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, auf die wir im Folgenden eingehen.

Es können Mieter oder andere Vertragspartner ausfallen, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat. Dadurch können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Angesichts der Diversifikation, Mieterbonität und der bestehenden

offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das **Leerstands- und Neuvermietungsrisiko** werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge und der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als **gering** eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die vorhandenen Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Mittelzufluss nicht aufgefangen werden können und für die insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich besonders aus möglichen ungeplanten Investitionen ergeben, die aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein **geringes Liquiditätsrisiko**.

Sonstige Marktpreisrisiken werden zum Abschlussstichtag als **gering** eingestuft. Dazu zählt etwa das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst danach erfolgt. Dazu können unter anderem Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

Zinsänderungsrisiken können entstehen, wenn ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts verlängert werden muss und sich daraus höhere Zinsaufwendungen ergeben. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein **geringes Zinsänderungsrisiko**.

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

Untersucht wird auch, ob **Klumpenrisiken** vorhanden sind. Klumpenrisiken entstehen, wenn Risiken nicht oder nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, oder sie betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Restlaufzeit der Darlehen und Zinsbindung als hoch eingestuft. Dabei wird die Risikokonzentration im Bereich Länder als strategiekonform angesehen. Das Risiko aus der Altersstruktur der Objekte wird als mittel eingestuft. Die Klumpenrisiken aus den Orten, der Mieterbranchen, der Nutzungsarten und der Restlaufzeit der Mietverträge werden als **gering** eingestuft.

Mehrere Grundstücke befinden sich zum Abschlussstichtag im Zustand der Bebauung. Hieraus können **Projektentwicklungsrisiken** entstehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu Kostensteigerungen kommen, besonders durch Verzögerungen bei 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 Abschlussstichtag als **gering** einzustufen.

Nachhaltigkeitsrisiken können in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bestehen. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und Übergangs-Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen haben, beispielsweise den Zusammenbruch von

Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten. Übergangs-Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken: etwa wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können.

Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie kann es aufgrund von Schutzmaßnahmen zu negativen Auswirkungen auf Mieteinnahmen, Verkehrswerte und Liquidität des Fonds kommen. Darüber hinaus ist eine Unsicherheit auf den Immobilienmärkten in Bezug auf die Transaktionszahlen, Veräußerungsgewinne und Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt möglich. Insgesamt kann der Wert der vom Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld weiterhin sinken. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle der Rückgabe von Anteilscheinen zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Der dann ausgezahlte Anteilpreis kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, besonders im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend

und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland. Dasselbe gilt bei Partnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können etwa bei einzelnen Mietern, Transaktionen oder Bankgeschäften zu negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Fonds führen. Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die von Mietern möglicherweise nicht aufgebracht werden können,

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch äußere Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen entstehen können: unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen (etwa durch „Cyberrisiken“), externen Ereignissen oder Rechtsstreitigkeiten. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten **keine wesentlichen operationellen Risiken** identifiziert.

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

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

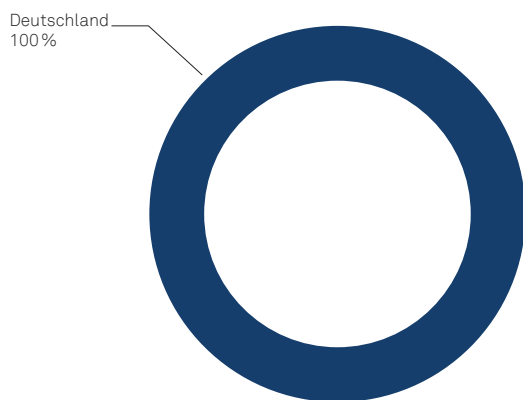
PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 46 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

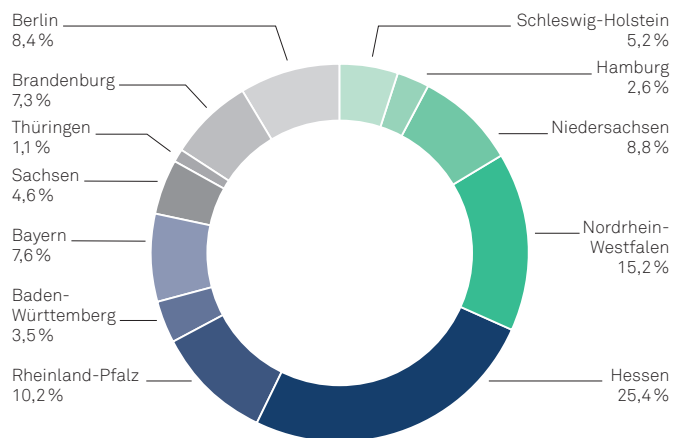
Geografische Verteilung der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)

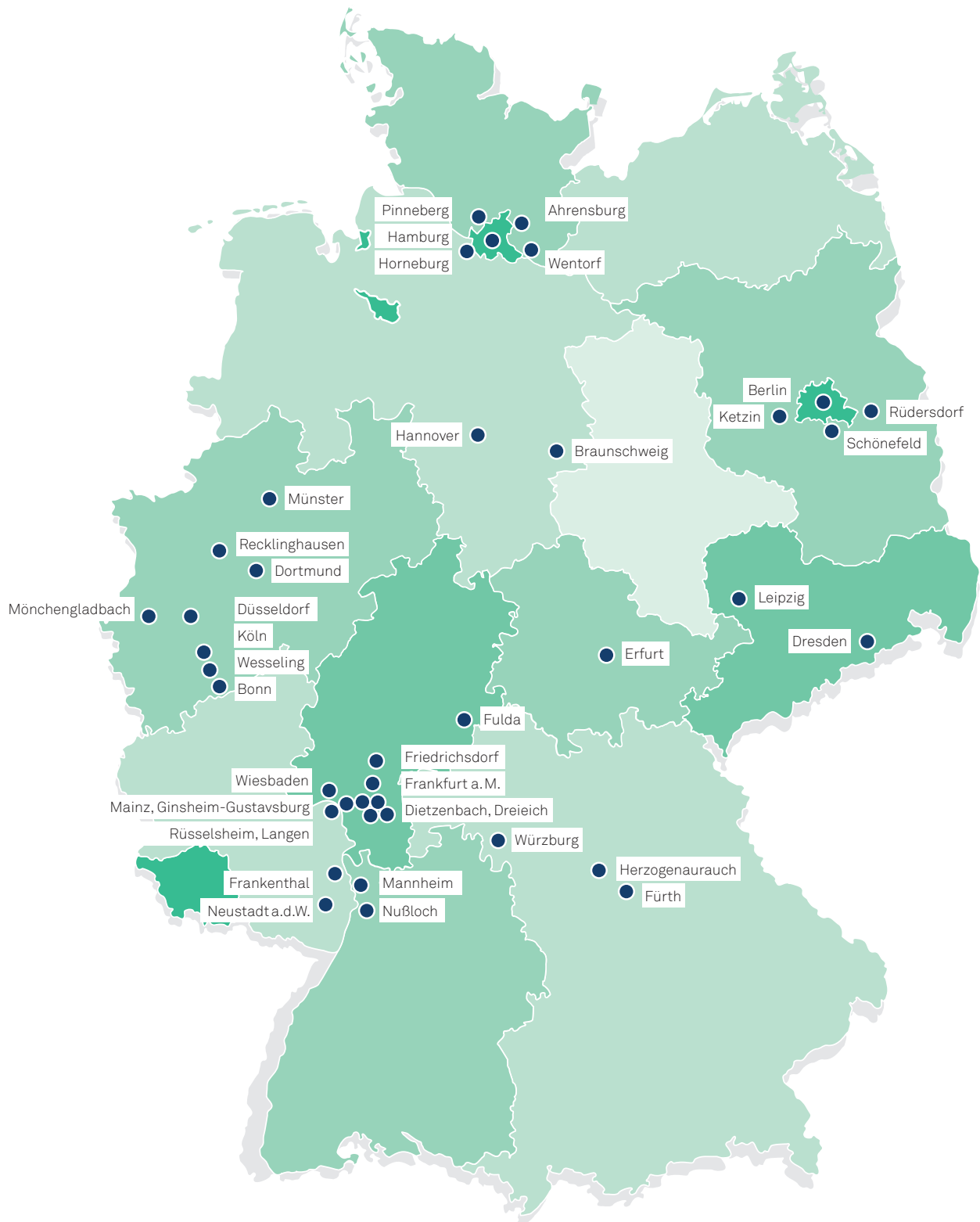
Länderallokation



Regionalallokation

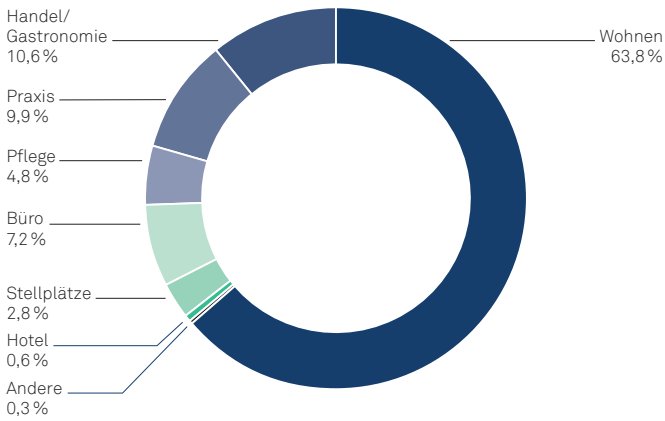


Standortverteilung der Immobilien



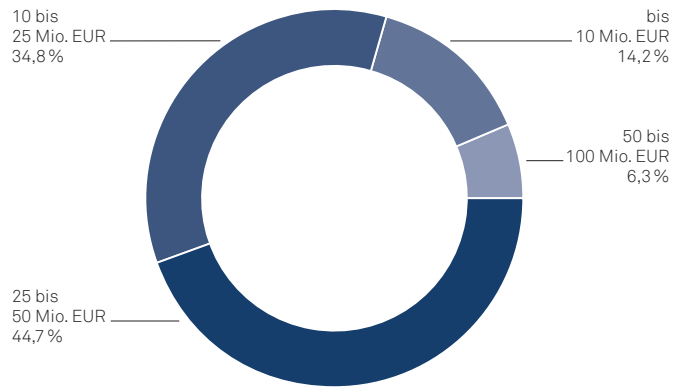
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten

(in % der Jahresnettosollmiete)



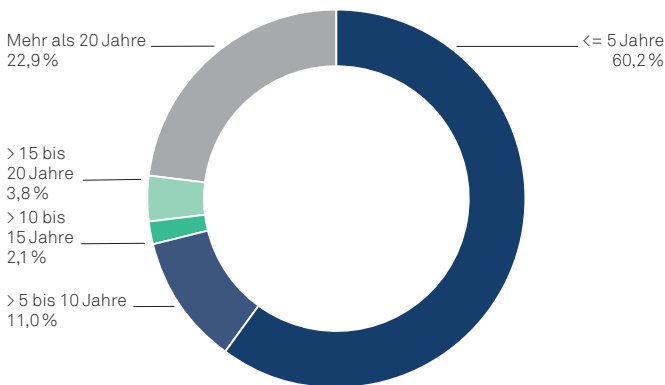
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen

(in % der Verkehrswerte)



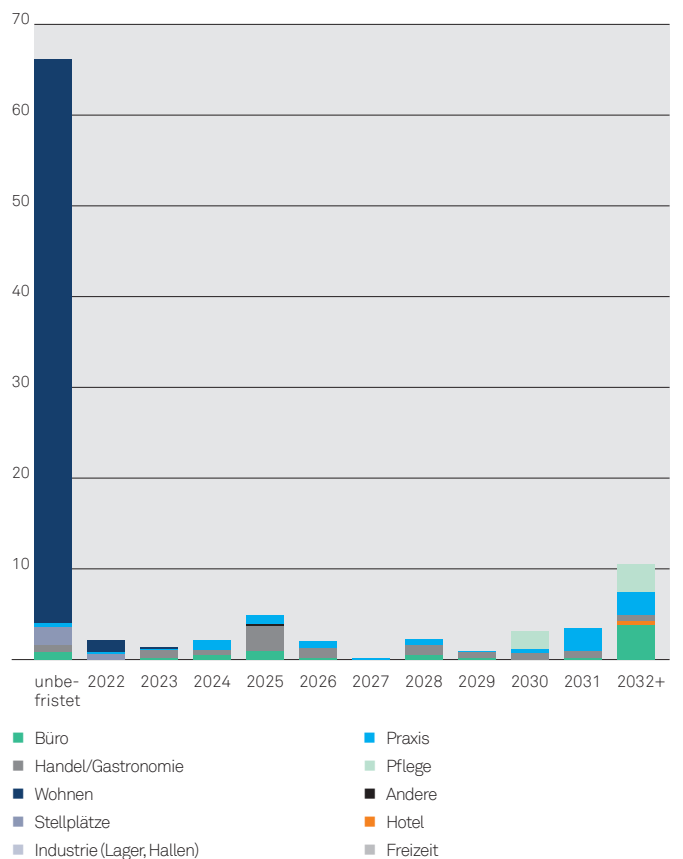
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge

(in % der Jahresnettosollmiete)



- Büro
- Praxis
- Handel/Gastronomie
- Pflege
- Wohnen
- Andere
- Stellplätze
- Hotel
- Industrie (Lager, Hallen)
- Freizeit

KREDITÜBERSICHT

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen in EUR	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	116.618.859,34	14,6
Gesamt	116.618.859,34	14,6

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 (116,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für

Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 116,6 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in % 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)	0,0	7,7	15,3	59,6	17,3	100,0
Gesamt	0,0	7,7	15,3	59,6	17,3	100,0

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläute-

rungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds 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.

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. Oktober 2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	470.588.849,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	142.355.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	60.640.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	126.327.977,13		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		799.911.826,13	82,23
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
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	243.670.149,42		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		234.670.149,42	24,12
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	15.708.642,11		
(davon in Fremdwährung)	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	36.598.214,03		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	36.598.214,03		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	36.232.605,74		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		88.539.461,88	9,10
Summe Vermögensgegenstände		1.123.121.437,43	115,46

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	116.618.859,34		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-3.458.742,05		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-13.665.018,74		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-1.320.765,31		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-135.063.385,44	-13,88

II. Rückstellungen

(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe Schulden		-150.368.657,64	-15,46

C. FONDSVERMÖGEN

umlaufende Anteile (Stück)	16.927.926		
Anteilwert (EUR)	57,46		

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	0 / 3.880
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 69,8%; Px 22,6%	-	31.01.20	1960	728	1.225 / 0
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	3.723	0 / 6.982
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	4.086	0 / 7.654
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	Ha 46,1%; Px 44,6%	-	31.03.20	1988	1.618	5.503 / 0
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	EUR	M	W	-	02.10.18/ 27.03.19	2018/ 2019	5.134	0 / 9.423
DE	63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	EUR	GG	W 85,7%; Ha 6,5%	-	21.12.18	2020	7.591	876 7.151
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
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70– 72	EUR	G	Ha 80,0%; B 19,8%	-	30.08.19	1980	4.298	3.977 / 0
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	Pf 78,5%; W 20,2%	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 57,5%; Px 21,8%	-	30.08.19	1900 1993/ 1994	811	2.209 / 362
DE	67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Matthias-Grünewald- Straße 1 a–d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / G / L	-	2,6	30,0	13.780 / 14.200 [13.990]	380	511 / 392 [452]	77 / 77 [77]	1.309 / 9,5	1.059 / 249	64	816	66
B / BM / FW / G / L / RO / SZ	5,8	0,0	0,0	7.740 / 8.000 [7.870]	317	348 / 330 [339]	39 / 38 [38,5]	585 / 9,0	426 / 159	29	419	86
FW / L / SZ	-	0,0	41,2	26.310 / 28.000 [27.155]	900	915 / 915 [915]	79 / 78 [78,5]	2.387 / 9,6	1.595 / 792	119	1.929	97
FW / L / SZ	-	0,0	40,7	28.630 / 30.400 [29.515]	979	994 / 994 [994]	79 / 78 [78,5]	2.612 / 9,6	1.748 / 864	131	2.133	97
B / BM / FW / K / L / SP	3,6	0,0	53,0	22.030 / 21.300 [21.665]	1.001	1.017 / 1.017 [1.017]	39 / 37 [38]	2.014 / 9,6	1.480 / 534	101	1.477	88
G / L	-	0,3	0,0	33.710 / 32.000 [32.855]	1.229	1.259 / 1.259 [1.259]	77 / 77 [77]	2.218 / 8,0	1.578 / 641	109	1.284	66
FW / G / L / SZ	6,8	11,0	0,0	31.110 / 28.700 [29.905]	1.081	1.240 / 1.260 [1.257]	78 / 78 [78]	3.741 / 13,3	1.830 / 1.911	189	2.798	73
B / BM / G / L	-	4,3	0,0	14.870 / 14.200 [14.535]	565	591 / 591 [591]	73 / 73 [73]	1.283 / 9,8	941 / 342	64	653	61
BM / L / LA / R / SZ	8,6	0,0	20,5	7.310 / 7.400 [7.355]	382	428 / 437 [433]	34 / 27 [30,5]	650 / 9,8	470 / 180	32	438	81
BM / FW / G / L	20,3	1,4	0,0	20.810 / 20.600 [20.705]	960	986 / 986 [986]	56 / 56 [56]	1.530 / 7,6	909 / 616	75	816	45
B / L / R / SZ	-	1,8	19,4	8.300 / 8.100 [8.200]	249	383 / 385 [384]	34 / 38 [36]	840 / 9,6	624 / 216	42	567	81
B / G / RO	-	0,7	0,0	14.710 / 15.000 [14.855]	616	798 / 715 [756]	40 / 40 [40]	1.018 / 7,3	779 / 240	51	601	71

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher- Platz1+2	EUR	M	W	-	01.03.16/ 30.04.16	1986	8.402	0 / 10.133
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador- Allende- Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußen- straße 16, 16a, 16b, 16c	EUR	GB	-	ja	23.11.21	2023	3.039	0 / 5.968
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9–11	EUR	GG	Px 36,5%; Ha 24,5%	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.437 / 646
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	-	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16; Martin-Luther-Straße 6–8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717
DE	21109	Hamburg, Neuenfelderstraße 14 a–b	EUR	M	W	-	12.03.19	2020	1.892	0 / 5.109
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellernbuschfeld 3a–7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	EUR	M	W	-	08.10.19	2020	10.636	0 / 9.774

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertag 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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
G / L / SZ	-	0,4	22,1	14.920 / 15.800 [15.360]	697	828 / 828 [828]	34 / 39 [36,5]	1.094 / 9,5	648 / 446	55	370	38
G / L	-	6,2	0,0	5.950 / 5.400 [5.675]	212	232 / 231 [231]	44 / 48 [46]	303 / 8,3	250 / 53	15	88	35
FW / G / L / SZ	3,2	4,5	21,7	30.580 / 29.200 [29.890]	1.116	1.246 / 1.234 [1.240]	53 / 59 [56]	1.941 / 8,9	1.404 / 537	97	615	38
G / L	-	8,2	0,0	24.070 / 23.800 [23.935]	824	972 / 895 [933]	50 / 60 [55]	1.763 / 8,6	1.370 / 394	87	881	61
G / L / R / RO / SZ	-	-	0,0	30.250 / 32.000 [8.549]	-	935 / 893 [914]	75 / 70 [72,5]	-	-	-	-	-
K / L / PA / RO / SZ	3,0	0,0	22,9	6.130 / 5.800 [5.965]	399	396 / 396 [396]	34 / 27 [30,5]	494 / 9,1	358 / 136	23	310	81
G / L / SZ	-	0,2	36,0	11.350 / 11.600 [11.475]	305	386 / 311 [348]	78 / 78 [78]	809 / 7,2	443 / 367	40	620	92
B	-	0,0	0,0	3.800 / 3.400 [3.600]	136	225 / 167 [196]	29 / 31 [30]	296 / 9,2	228 / 67	15	165	67
L	-	2,8	0,0	5.560 / 4.000 [4.780]	240	345 / 267 [306]	29 / 29 [29]	259 / 8,3	214 / 45	13	75	35
B / BM / FW / L	-	2,7	28,8	20.240 / 20.600 [20.420]	599	797 / 524 [660]	78 / 78 [78]	1.735 / 9,1	1.075 / 660	87	1.244	76
FW / G / L / RO	-	3,5	27,7	32.130 / 32.900 [32.515]	1.099	1.159 / 1.164 [1.162]	72 / 72 [72]	2.268 / 7,6	1.698 / 570	113	1.606	85
BM / FW / G / L	-	2,5	12,0	38.420 / 40.700 [39.560]	1.163	1.384 / 1.188 [1.286]	78 / 78 [78]	2.607 / 7,1	1.451 / 1.156	130	1.847	83

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362
DE	14669	Ketzin an der Havel, Baumschulwiese	EUR	GB	-	ja	01.09.21	2023	11.807	1.424 / 8.929
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900 / 1990	126	425 / 0
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 / 11.374
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha 77,2%; W 19,1%	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.309 / 1.425
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20–24	EUR	G	Px 71,7%; B 17,3%	-	30.11.19	2020	8.909	8.010 / 0
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W	-	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.562
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstrasse 51, 53, 55	EUR	G	B	-	31.05.22	2018	4.278	7.317 / 0
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111–113	EUR	G	Ha 46,5%; B 35,3%	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	2.826 / 0
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929
DE	69226	Nußloch, Hauptstr. 98–100, Sofienstr. 2–4, Walldorfer Str. 1	EUR	GG	Pf 59,2%; Ha 16,6%	-	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.121 / 1.015
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	4.571	0 / 5.599

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / BM / G / L	6,8	1,4	0,0	4.400 / 4.400 [4.400]	177	184 / 184 [184]	77 / 77 [77]	343 / 9,4	226 / 117	17	211	74
FW / L	-	-	-	42.590 / 42.200 [21.922]	-	1.564 / 1.679 [1.580]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
B / FW	3,9	0,0	51,3	3.880 / 3.900 [3.890]	156	153 / 144 [149]	38 / 38 [38]	369 / 9,4	278 / 91	18	265	86
FW / G / L / R / RO / SZ	-	-	-	61.020 / 64.900 [21.521]	-	1.986 / 1.981 [1.984]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
B / BM / FW / L / LA / SZ	2,9	0,0	19,4	15.250 / 15.000 [15.125]	604	561 / 561 [561]	39 / 46 [42,5]	981 / 6,6	604 / 377	49	662	81
G	7,7	0,0	26,7	42.430 / 42.200 [42.315]	1.718	1.696 / 1.696 [1.696]	68 / 67 [67,5]	5.011 / 13,3	2.025 / 2.985	251	3.841	84
FW / G / L / SZ	-	1,0	27,0	11.860 / 11.400 [11.630]	384	414 / 414 [414]	79 / 79 [79]	931 / 9,1	587 / 345	52	776	89
B / G / K / LA / R / SZ	13,8	4,9	0,0	35.300 / 35.300 [35.300]	602	1.451 / 1.515 [1.628]	66 / 66 [66]	3.192 / 9,1	2.522 / 670	160	3.032	114
B / BM / FW / L / LA	5,6	0,0	21,0	6.730 / 6.900 [6.815]	338	356 / 356 [356]	34 / 37 [35,5]	627 / 9,6	466 / 161	31	423	81
B / G / L / RO	-	0,6	0,0	8.020 / 8.200 [8.110]	333	441 / 339 [390]	41 / 41 [41]	575 / 7,5	429 / 146	29	341	71
B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	8,2	1,6	0,0	16.040 / 15.900 [15.970]	824	828 / 826 [827]	49 / 56 [52,5]	1.753 / 11,4	874 / 879	88	995	68
L	-	0,0	0,0	19.040 / 20.200 [19.620]	228	773 / 410 [591]	79 / 79 [79]	2.062 / 9,7	1.492 / 570	103	1.839	107

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 64,0%; Px 22,8%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	2.454 / 77
DE	15562	Rüdersdorf, Woltersdorfer Straße	EUR	GB	-	ja	31.05.22	2023	20.452	0/ 8.156
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0/ 2.881
DE	12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0/ 2.575
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0/ 2.054
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1976	9.823	0/ 5.721
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	2.725	0/ 1.912
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158	EUR	GB	-	ja	28.07.21	2023	7.781	0/ 5.884
DE	97074	Würzburg, Norbert- Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	10.10.20	2020	1.718	0/ 2.134

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ¹⁰⁾

- 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; Pf = Pflege; Px = Praxis; 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; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / BM / FW / K / L	2,4	8,2	24,9	6.630 / 6.900 [6.765]	388	450 / 442 [446]	29 / 30 [29,5]	641 / 9,6	470 / 171	32	433	81
FW	0,0	0,0	0,0	8.080 / 8.400 [8.240]	161	441 / 339 [390]	41 / 41 [41]	575 / 7,5	429 / 146	29	341	71
B / L	-	2,5	0,0	4.920 / 5.000 [4.960]	179	301 / 205 [253]	29 / 36 [32,5]	341 / 8,7	277 / 64	17	191	67
BM	-	0,0	0,0	5.840 / 5.300 [5.570]	242	252 / 252 [252]	54 / 54 [54]	239 / 7,3	192 / 47	12	70	35
B / BM / G / L	-	3,7	58,2	7.140 / 7.300 [7.220]	156	295 / 160 [228]	76 / 76 [76]	709 / 9,8	548 / 160	35	377	65
L	-	1,6	0,0	6.780 / 5.800 [6.290]	365	515 / 372 [443]	34 / 34 [34]	447 / 9,8	333 / 113	22	182	49
G	-	4,3	0,0	2.390 / 2.400 [2.395]	130	162 / 162 [162]	29 / 29 [29]	178 / 10,4	129 / 49	9	73	49
B / G / L / RO / SZ	-	-	-	23.800 / 23.200 [9.337]	-	909 / 841 [875]	75 / 80 [77,5]	-	-	-	-	-
FW / G / L / SZ	-	0,6	29,2	9.260 / 9.900 [9.580]	292	298 / 295 [296]	79 / 79 [79]	700 / 7,5	365 / 335	35	554	95

799.911.826,13

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

Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2022**VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE
VON IMMOBILIEN****I. Käufe**

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	15562	Rüdersdorf, Woltersdorfer Straße	31.05.2022
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstrasse 51, 53, 55	31.05.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe (Übergang von Nutzen und Lasten) stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022**TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT**

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				234.670.149,42	24,12
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 234,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 97,3 Mio. EUR als Tagesgeld und 25,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		15.708.642,11	1,61
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Betriebskostenvorlagen	10.778.386,91		
davon Mietforderungen	532.690,92		
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		36.598.214,03	3,76
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Immobilien	36.598.214,03		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		36.232.605,74	3,72
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-116.618.859,74	11,48
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-3.458.742,05	-0,36
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-13.665.018,74	-1,40
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-1.320.765,31	-0,14
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-15.305.272,20	-1,57
(davon in Fremdwährung)		0,00	
Fondsvermögen		972.752.779,79	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (15,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (10,8 Mio. EUR), Mietkautionen (4,1 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,5 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (36,6 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (54,3 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (–17,7 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (36,2 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (34,1 Mio. EUR) für die Objekte Krefeld, Inrather Straße (10,9 Mio. EUR), Rüdersdorf, Woltersdorfer Straße (4,6 Mio. EUR), Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1 (4,6 Mio. EUR), Ketzin an der Havel, Baumschulwiese (4,3 Mio. EUR), Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c (2,2 Mio. EUR), Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76–158 (2,0 Mio. EUR) und Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23 (1,0 Mio. EUR) sowie Forderungen an das Finanzamt (0,3 Mio. EUR) und sonstige Forderungen/ Rechnungsabgrenzungsposten (1,7 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (3,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die Immobilien Ketzin an der Havel, Baumschulwiese (3,0 Mio. EUR), Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40 (0,1 Mio. EUR), Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (0,1 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR) und Mönchengladbach, Fliethstrasse 51, 53, 55 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (13,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (9,0 Mio. EUR), Mietkautionen (4,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,7 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (0,6 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (15,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellung für latente Steuern (7,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,5 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,6 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovisionen (1,1 Mio. EUR). Daneben bestehen Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung (1,0 Mio. EUR).

ANHANG

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2022 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	Umlaufende Anteile
57,46 EUR	16.927.926

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 externen 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. 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 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.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Sondervermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

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

Hamburg, den 09. Dezember 2022

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	7,2	7,2
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	10,6	10,6
Jahresmietertrag Hotel	0,6	0,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	63,8	63,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,8	2,8
Jahresmietertrag Praxis	9,9	9,9
Jahresmietertrag Pflege	4,8	4,8
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,3	0,3
Leerstand Handel / Gastronomie	0,2	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,6	0,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,9	0,9
Leerstand Praxis	0,1	0,1
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,9	97,9

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Unbefristet	66,2	66,2
2022	2,2	2,2
2023	1,5	1,5
2024	2,2	2,2
2025	4,8	48,
2026	2,0	2,0
2027	0,1	0,1
2028	2,0	2,0
2029	0,9	0,9
2030	3,4	3,4
2031	3,5	3,5
2032 +	11,2	11,2

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs-
gesellschaft 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
HIH Real Estate GmbH
Vorsitzender

Ulrich Müller
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Timo Bill
Dipl.-Wirtsch.-Ing., MBA (GISMA) / HypZert, MRICS
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Industrie- und
Handelskammer Rheinland-Pfalz

Florian Lehn,
Dipl.-Ing.(FH), CIS HypZert (F)
tätig für LEHN & PARTNER, Gesellschaft für
Immobilienbewertung
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Industrie- und
Handelskammer München und Oberbayern



INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a.M.
Telefon 069 838398-0
info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de



IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 377077-000
info@intreal.com