

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2016



JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2016

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 30. APRIL 2016

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Fondsvermögen (netto) | 37.727.338,58 EUR |
| Anzahl umlaufender Anteile | 729.670 |
| Rücknahmepreis | 51,70 EUR |
| Ausgabepreis | 54,29 EUR |

| | |
|---|-------------------|
| Immobilienvermögen | |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) | 43.747.538,25 EUR |
| – davon direkt gehalten | 43.747.538,25 EUR |
| – davon über Immobilien- gesellschaften gehalten | 0,00 EUR |

| | |
|---|--------|
| Fondsobjekte | |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt | 5 |
| – davon über Immobilien- gesellschaften gehalten | 0 |
| Vermietungsquote* in % der Nettosollmiete (Stichtag) | 99,7 % |
| Vermietungsquote* in % der Nutzfläche (Stichtag) | 98,7 % |

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| An- und Verkäufe | |
| Ankäufe | 5 |
| Verkäufe | 0 |
| Mittelzufluss/-abfluss (netto) | 36.933.428,44 EUR |

| | |
|---------------------------|------------|
| Ausschüttung | |
| Endausschüttung am | 15.09.2016 |
| Endausschüttung je Anteil | 1,20 EUR |
| BVI-Rendite | 3,40 % |

* inkl. Mietgarantie

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

| | |
|---|----|
| Bericht des Fondsmanagements | 06 |
| Anlageziel und Anlagestrategie | 07 |
| Der deutsche Immobilienmarkt | 08 |
| Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlegerisiken | 10 |
| Portfoliostruktur | 12 |
| Vermietungsinformationen | 14 |
| Kredite und Währungsrisiken | 15 |
| Kreditübersicht | 15 |
| Renditen des Fonds | 17 |

ZAHLEN UND FAKTEN

| | |
|---|----|
| Vermögensübersicht | 20 |
| Vermögensaufstellung Teil I | 22 |
| - Immobilienverzeichnis | |
| Vermögensaufstellung Teil II | 24 |
| - Bestand der Liquidität | |
| Vermögensaufstellung Teil III | 24 |
| - Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 26 |
| Übersicht der Mieterträge der Immobilien | 27 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 28 |
| Verwendungsrechnung | 31 |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 32 |
| Übersicht zu Renditen, Bewertungen und Vermietungen nach Ländern | 33 |
| Entwicklung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND | 35 |

ANHANG

| | |
|------------------------------|----|
| Sonstige Angaben | 38 |
| Vermerk des Abschlussprüfers | 43 |
| Steuerliche Hinweise | 44 |
| Gremien | 49 |
| Immobilienbestand | 51 |

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

| | |
|---|----|
| Bericht des Fondsmanagements | 06 |
| Anlageziel und Anlagestrategie | 07 |
| Der deutsche Immobilienmarkt | 08 |
| Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlegerisiken | 10 |
| Portfoliostruktur | 12 |
| Vermietungsinformationen | 14 |
| Kredite und Währungsrisiken | 15 |
| Kreditübersicht | 15 |
| Renditen des Fonds | 17 |



BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

der offene Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat sein erstes Geschäftsjahr vollendet. Zeit, Ihnen den ersten Jahresbericht an die Hand zu geben. Zum Abschluss des ersten Geschäftsjahres zeigen wir Ihnen hier ausführlich und anschaulich, wie sich der Fonds im Zeitraum seiner Auflegung vom 3. August 2015 bis zum 30. April 2016 entwickelt hat.

Um bereits eines vorwegzunehmen: FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat sich prächtig entwickelt. So konnte er im vergangenen Geschäftsjahr mit einer Wertentwicklung von 3,40% (nach BVI-Methode) binnen 9 Monaten ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaften.

Wie kam es dazu? Das erste Fondsgeschäftsjahr war geprägt von Ankaufstransaktionen – so wuchs der Bestand auf 5 Liegenschaften. Gleichwohl richtet sich unser Fokus auf neue, potenzielle Fondsobjekte. Dabei konnte das Fondsmanagement eine weitere Liegenschaft in Dresden vertraglich sichern. Es handelt sich hierbei um eine Neubau-Projektentwicklung. Der Eigentumsübergang erfolgt Mitte 2016. Weitere Cash-Calls sind bereits geplant.

Auch die erste Ausschüttung erfolgt in Kürze. Die Ausschüttungshöhe beträgt 1,20 Euro pro Anteil, die Ausschüttungsrendite liegt bei 3,16% p. a. Sie sehen, wir stellen bereits im ersten Jahr die Weichen auf solides, aber gleichzeitig auch konsequentes Wachstum, um den Wert Ihrer Anlage sicher und stetig zu steigern.

Sollten Sie beim Lesen des Jahresberichts noch Fragen haben oder Wünsche äußern wollen, so helfen wir Ihnen natürlich gern weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre INDUSTRIA WOHNEN GmbH



ANLAGEZIEL UND ANLAGESTRATEGIE

Anlageschwerpunkt des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sind deutsche Wohnimmobilien. Dabei verfolgt das Fondsmanagement den strategischen Ansatz, die heutigen Potenziale des Wohnungsmarkts für den Fonds zu nutzen. Entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung strebt die Gesellschaft für das Sondervermögen den Aufbau eines Portfolios mit einer Vielzahl von Immobilien an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich zu vorgegebenen Zeiträumen (Cash Call) Anteile am Fonds zeichnen können. Wurde das entsprechende Eigenkapital erreicht, wird die Ausgabe weiterer Anteile vorübergehend ausgesetzt (Cash-Stop). Hintergrund dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die Fondspersormance belasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosollmieteinnahmen des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen.

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil

der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

- » Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung
- » Wohn- und Geschäftshäuser
- » Seniorenwohnanlagen
- » Studentenwohnungen
- » Immobilien mit wohnnahen Nutzungen (z. B.: Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten)

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

Starke Partner für Ihr Investment

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

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

Deutschland profitiert von Lohnzuwächsen und Zinsniveau

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

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

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

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

Zusätzlich steigen die Anzahl der Haushalte und oftmals auch der Wohnflächenkonsum, insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten, an. Folge ist ein erhöhter Wohnraumbedarf, welcher in Verbindung mit einer schwachen Neubautätigkeit zum Wachstum der Bestands- und Neubaumieten in den ver-

gangenen zehn Jahren führte. Dabei wurden deutliche regionale Unterschiede festgestellt, die sich in der Zukunft noch verstärken werden.

Gesamtkonjunktur dank Wohnsegment im Aufwind

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

Wohnimmobilien so gefragt wie nie

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

Wiedervermietungs-mieten wachsen weiter an

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

Neubaumieten in Großstädten ziehen an

In den vergangenen zehn Jahren sind die durchschnittlichen Mieten im Erstbezug deutlich ange-

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

Drei Wohntrends, die sich weiter verstärken:

Büros werden zu Wohnhochhäusern

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

Temporäres Wohnen und Studentenwohnen

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

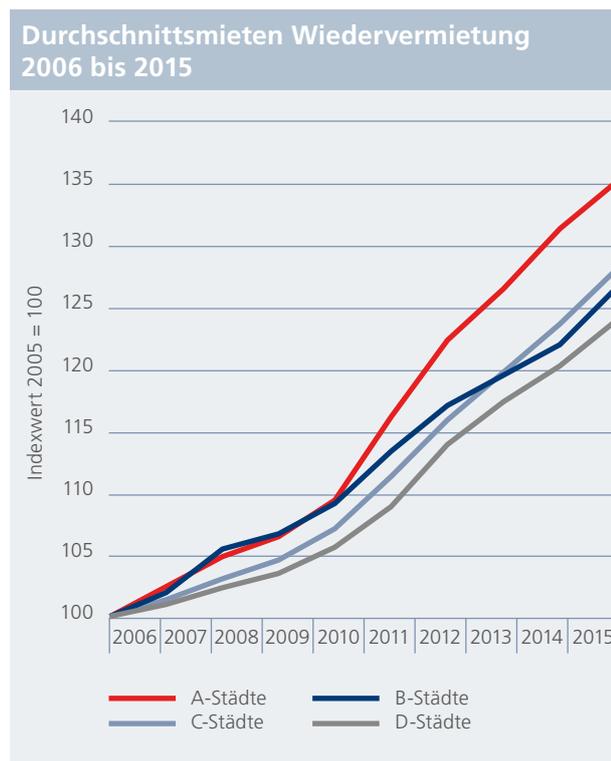
Seniorenwohnungen und Pflegeheime

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

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



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



Quelle: bulwiengesa AG

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden 5 direkt gehaltene Immobilien angekauft. Das Transaktionsvolumen belief sich insgesamt auf 43.317.538,25 EUR. Im Einzelnen wurden die Immobilien Attilastr. 2-12, 12529 Schönefeld bei Berlin, Heisterstr. 44, 60594 Frankfurt am Main, Heinrich-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Lyoner Str. 19, 60528 Frankfurt am Main und Mina-Karcher-Platz 1+2, 67227 Frankenthal zu Kaufpreisen von 3.340.000,00 EUR, 3.695.000,00 EUR, 3.140.000,00 EUR, 22.075.000,00 EUR und 11.497.538,25 EUR erworben.

Verkäufe fanden nicht statt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des offenen inländischen Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 37.727.338,58 EUR bei 729.670 umlaufenden Anteilen. Der Anteilswert beträgt zum Berichtsstichtag 51,70 EUR im Vergleich zum Ausgabepreis von 50,00 EUR zum Zeitpunkt der Auflage des Sondervermögens. Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde eine BVI-Rendite von 3,40 % erzielt.

Hauptanlagerisiken

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

Durch den Ausfall eines Vertragspartners (insbesondere Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der breiten Diversifikation und der Mieterbonität ist das Risiko des Mietausfalls aber insgesamt als gering einzuschätzen.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Durch das geringe Mietausfallrisiko in Verbindung mit der sehr geringen Leerstandsquote besteht kein signifikantes Liquiditätsrisiko.

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

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

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

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

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

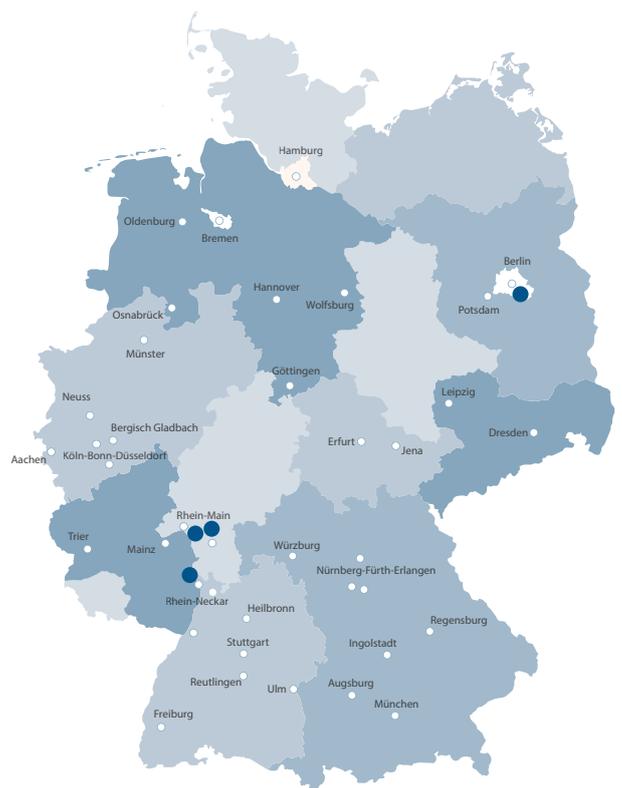
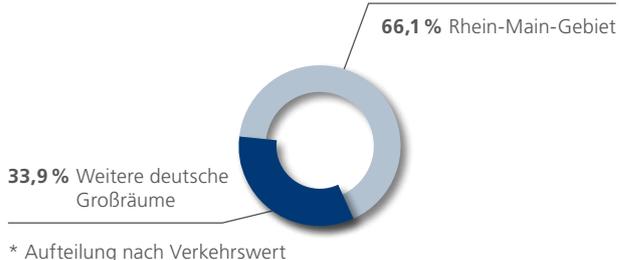




PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag besteht das Portfolio aus 5 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Portfolios.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen*



Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag 30.04.2016 auf fünf Standorte, wobei der Großteil der Immobilien im Raum Rhein-Main gelegen ist. In Frankfurt am Main und im Großraum Frankfurt befinden sich drei Liegenschaften. Des Weiteren sind Standorte in Berlin-Schönefeld und Frankenthal, nahe Mannheim, vertreten. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geografische Verteilung der Immobilien:

Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Die Fondsimmobilen werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 23.950 qm, die gewerblich genutzte Fläche ca. 421 qm. Im Fondsportfolio befinden sich zum Stichtag 364 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Außerdem befinden sich 324 Parkplätze sowie 2 sonstige Einheiten (u. a. Mobilfunkantennen) im Portfolio.



Verteilung der Fondsimmobilien nach Nutzungsarten*



* in % der Jahresnettosollmieten

Zum Stichtag ergeben sich 92,3% der Jahresnettosollmieten aus der Wohnungsvermietung, 2,0% aus Büro/Praxis, 5,4% aus KFZ-Stellplätzen sowie 0,3% aus den sonstigen Einheiten.

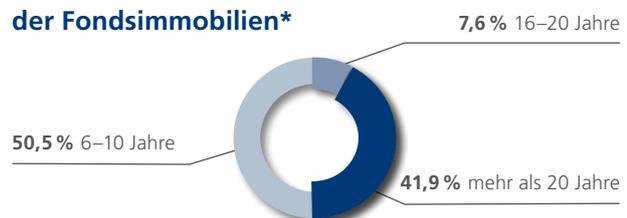
Verteilung der Fondsimmobilien nach Größenklassen*



* in % der Verkehrswerte

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND befindet sich in der Aufbauphase. Bis zum Stichtag 30.04.2016 wurden für das Portfolio fünf Immobilien angekauft. Der durchschnittliche Verkehrswert pro Immobilie liegt bei 8,7 Mio. Euro. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive mit dem Aufbau des Fondsvolumens erworben.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien*



* Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreis

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

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Das Property-Management aller Fondsimmobilien erfolgt durch die INDUSTRIA WOHNEN GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Betreuung umfasst das gesamte Spektrum der kaufmännischen Verwaltung, der Miet-Verwaltung sowie das technische Property-Management. An Standorten, die in weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 99,7 %. Bei über 70 % der Sollmieten wurden die Verkäufer der Immobilien kaufvertraglich zu einer Mietgarantie von einem Jahr verpflichtet. In diesen Fällen werden potenzielle Mietausfälle aufgrund von Leerstand wirtschaftlich durch den Verkäufer ausgeglichen. Bezogen auf die Nutzfläche beträgt die Vermietungsquote 98,7 %.

Aktuell umfasst das Fondsportfolio 385 Mieter verteilt auf die fünf Objekte des Fonds.

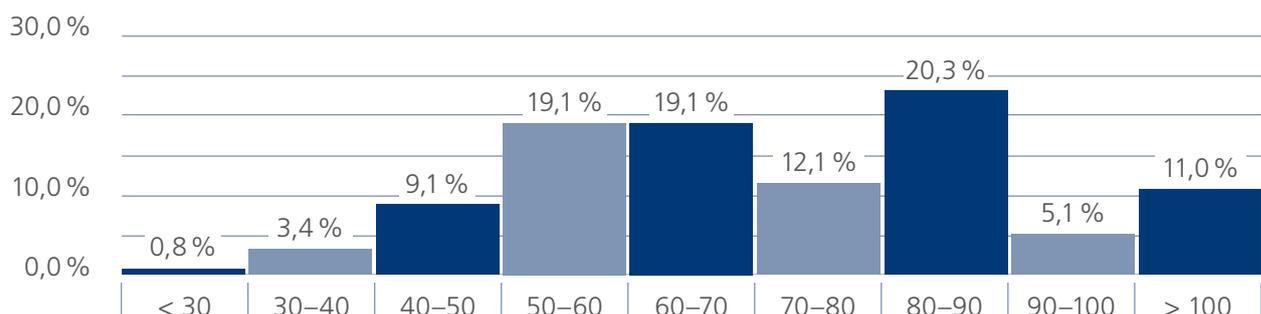
| Vermietungsquote pro Objekt* | in % |
|--|-------|
| Schönefeld bei Berlin – Attilastraße | 100,0 |
| Frankfurt a. M. – Heisterstraße | 100,0 |
| Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str. | 100,0 |
| Frankfurt a. M. – Lyoner Straße | 100,0 |
| Frankenthal – Mina-Karcher-Platz | 98,8 |

* auf Basis der Nettosollmiete

| Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt* | EUR/m ² |
|--|--------------------|
| Schönefeld bei Berlin – Attilastraße | 7,02 |
| Frankfurt a. M. – Heisterstraße | 14,04 |
| Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str. | 4,73 |
| Frankfurt a. M. – Lyoner Straße | 13,94 |
| Frankenthal – Mina-Karcher-Platz | 5,28 |

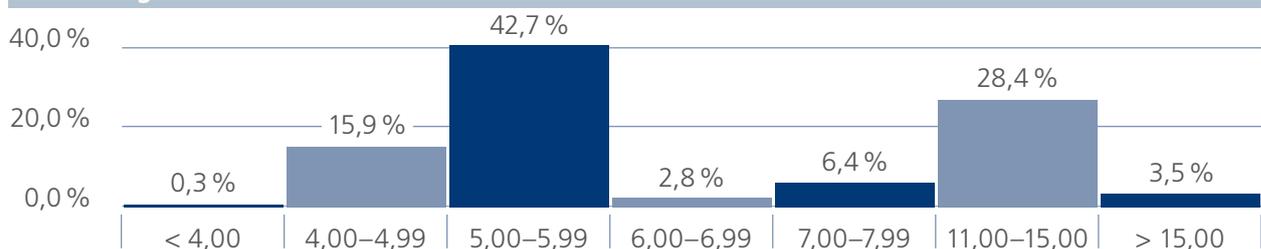
* bei Wohnungen

Verteilung der Wohnungsgrößen* in m²



* auf Basis der Mietflächen

Verteilung der Mieten* in EUR/m²



* auf Basis der Mietflächen

KREDITE UND WÄHRUNGSRIKEN

Für den Erwerb der Immobilien wurden Darlehen in Höhe von 12,9 Mio. Euro aufgenommen.

Ein Darlehen über 3,4 Mio. Euro wurde auf 10 Jahre festgeschrieben. Der Zinssatz beträgt 1,35 % p. a. Die weiteren Darlehen von 9,5 Mio. Euro laufen ohne Zinsfestschreibung auf Basis des EURIBOR-Zinssatzes zuzüglich einer Marge von 1,00 %.

Zur Optimierung der Fondsperformance wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung vereinbart.

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

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

Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 29,6 % bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte.

KREDITÜBERSICHT

KREDITE IN EURO

| | Kreditvolumen (direkt) | in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾ | Kreditvolumen (indirekt) | in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾ |
|-----------------------|------------------------|---|--------------------------|---|
| EUR-Kredite (Ausland) | – | – | – | – |
| EUR-Kredite (Inland) | 12.900.000,00 | 29,6 | – | – |
| Gesamt | 12.900.000,00 | 29,6 | – | – |

¹⁾ bezogen auf die gutachterlichen Verkehrswerte

KREDITVOLUMINA IN EURO NACH RESTLAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG

| | Kreditvolumen direkt in % | Kreditvolumen indirekt in % |
|----------------|---------------------------|-----------------------------|
| unter 1 Jahr | 73,6 | – |
| 1 bis 2 Jahre | – | – |
| 2 bis 5 Jahre | – | – |
| 5 bis 10 Jahre | 26,4 | – |
| über 10 Jahre | – | – |
| Summe | 100,0 | – |

Für die 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.

VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM

| | | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| An- und Verkäufe | | |
| Ankäufe | | 5 |
| Verkäufe | | – |
| Mittelzufluss/-abfluss (netto) | | 36.933.428,44 EUR |
| Ausschüttung | | |
| Tag der Endausschüttung | | – |
| Endausschüttung je Anteil | | – |
| BVI-Rendite | | 3,40 % |

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEMÄSS § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB IM BERICHTSZEITRAUM

Es gab keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang dieses Berichts.

RENDITEN DES FONDS

| GJ-Ende 2016 | |
|---|--------------|
| I. Immobilien | |
| Bruttoertrag | 6,6 % |
| Bewirtschaftungsaufwand | -2,5 % |
| Nettoertrag | 4,1 % |
| Wertänderungen | 1,6 % |
| Ausländische Ertragssteuern | 0,0 % |
| Ausländische latente Steuern | 0,0 % |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 5,6 % |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 7,8 % |
| Währungsänderung | 0,0 % |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 7,8 % |
| II. Liquidität | |
| | 0,0 % |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | |
| | 4,9 % |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | |
| | 3,4 % |

Die berechneten Kennzahlen wurden für das Rumpfgeschäftsjahr des Fonds berechnet. Insofern kommt es verstärkt zu Rundungsdifferenzen.



ZAHLEN UND FAKTEN

| | |
|---|----|
| Vermögensübersicht | 20 |
| Vermögensaufstellung Teil I | 22 |
| - Immobilienverzeichnis | |
| Vermögensaufstellung Teil II | 24 |
| - Bestand der Liquidität | |
| Vermögensaufstellung Teil III | 24 |
| - Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 26 |
| Übersicht der Mieterträge der Immobilien | 27 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 28 |
| Verwendungsrechnung | 31 |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 32 |
| Übersicht zu Renditen, Bewertungen und Vermietungen nach Ländern | 33 |
| Entwicklung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND | 35 |

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. APRIL 2016

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

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

| I. Immobilien | | | |
|--|---------------|----------------------|---------------|
| 1. Mietwohngrundstücke | 43.747.538,25 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Geschäftsgrundstücke | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 3. Gemischt genutzte Grundstücke | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 5. Unbebaute Grundstücke | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | 43.747.538,25 | 115,96 |
| (insgesamt in Fremdwährung) | | 0,00 | |

| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
|---|------|-------------|-------------|
| 1. Mehrheitsbeteiligungen | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Minderheitsbeteiligungen | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | 0,00 | 0,00 |
| (insgesamt in Fremdwährung) | | 0,00 | |

| III. Liquiditätsanlagen | | | |
|--------------------------------|--------------|---------------------|--------------|
| 1. Bankguthaben | 7.188.643,43 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Wertpapiere | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 3. Investmentanteile | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | 7.188.643,43 | 19,05 |

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|--------------|----------------------|------------------------------|
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 632.286,17 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 3. Zinsansprüche | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | 3.718.991,59 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| bei Immobilien | 3.718.991,59 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 5. Andere | 1.423.096,50 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | 5.774.374,26 | 15,31 |
| Summe Vermögensgegenstände | | 56.710.555,94 | |

B. SCHULDEN

| | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | -12.900.000,00 | | |
| (insgesamt in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | -4.037.285,73 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | -640.260,67 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 4. anderen Gründen | -115.233,76 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | -17.692.780,16 | -46,90 |
| (insgesamt in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| II. Rückstellungen | | -1.290.437,20 | -3,42 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| Summe Schulden | | -18.983.217,36 | |

C. FONDSVERMÖGEN**37.727.338,58 100,00**

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|--|
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 729.670 | |
| Anteilwert (EUR) | | 51,70 | |

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

| Lage des Grundstücks ¹⁾ | | | Investitionsart | Währung | Art des Grundstücks ²⁾ | Art der Nutzung ³⁾ | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² | Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ² |
|---|-------|---|-----------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------|--|--------------------|----------------|------------------------------------|---|
| DE | 12529 | Schönefeld bei Berlin Attilastr. 2–12 | direkt | EUR | M | W | – | 10/2015 | 1996 | 2.761 | 120/2.455 |
| DE | 60594 | Frankfurt a. M. Heisterstr. 44 | direkt | EUR | M | W | – | 10/2015 | 1990 | 857 | 0/1.149 |
| DE | 65462 | Ginsheim-Gustavsburg H.-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a | direkt | EUR | M | W | – | 10/2015 | 1981 | 3.944 | 0/3.717 |
| DE | 60528 | Frankfurt a. M. Lyoner Str. 19 | direkt | EUR | M | W | – | 01/2016 | 1969/2010 | 4.100 | 301/6.496 |
| DE | 67227 | Frankenthal Mina-Karcher- Platz 1+2 | direkt | EUR | M | W | – | 03/2016 04/2016 | 1984–1985 | 8.402 | 0/10.133 |
| Immobilienvermögen in Euro insgesamt davon Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in Euro insgesamt | | | | | | | | | | | |

¹⁾ DE = Deutschland

²⁾ M = Mietwohngrundstück

³⁾ W = Wohnen;

⁴⁾ FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; L = Lift

⁵⁾ Der Ausweis der Restlaufzeiten ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.

⁶⁾ inkl. Mietgarantie

| Ausstattungsmerkmale ⁴⁾ | Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁵⁾ | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶⁾ | Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR | Bewertungsmiete/Rohertrag in TEUR | Restnutzungsdauer in Jahren | Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises | – davon Gebühren und Steuern – davon sonstige Kosten in TEUR | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR/ in % des Kaufpreises | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten |
|------------------------------------|---|--|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|---|---|--|---|
| – | – | 0,0 | 29,3 | 3.340 | 214 | 60 | 239/ 7,3 | 192/ 47 | 14 | 225/ 6,9 | 113 |
| G/L | – | 0,0 | 29,6 | 3.695 | 213 | 52 | 303/ 8,3 | 250/ 53 | 18 | 286/ 7,8 | 113 |
| L | – | 0,0 | 29,6 | 3.140 | 241 | 38 | 259/ 8,3 | 214/ 45 | 15 | 244/ 7,9 | 113 |
| FW/G/ L/SZ | – | 0,0 | 29,4 | 22.075 | 1.209 | 63 | 1.939/ 8,9 | 1.404/ 535 | 65 | 1.874/ 8,6 | 116 |
| G/L/SZ | – | 0,1 | 29,6 | 11.498 | 679 | 50 | 1.104/ 9,6 | 659/ 445 | 14 | 1.090/ 9,5 | 118 |
| | | | | | | | | | 43.747.538,25 | 43.747.538,25 | |

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

BESTAND DER LIQUIDITÄT

| | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|------------------------|---------------------|------------------------------|
| I. Bankguthaben | 7.188.643,43 | 19,05 |

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 7,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

ZUM 30. APRIL 2016

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|--------------|--------------|------------------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 632.286,17 | 1,68 |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| davon Betriebskostenvorlagen | 184.645,38 | | |
| davon Mietforderungen | 46.638,24 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| 3. Zinsansprüche | | 0,00 | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | 3.718.991,59 | 9,86 |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| bei Immobilien | | 3.718.991,59 | |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| 5. Andere | | 1.423.096,50 | 3,77 |
| (davon in Fremdwährung | | 0,00) | |
| davon Forderungen aus Anteilsumsatz | 1.354.524,47 | | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | | |

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--------------------------------------|------|----------------------|------------------------------|
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | -12.900.000,00 | -34,19 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | -4.037.285,73 | -10,70 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | -640.260,67 | -1,70 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| 4. anderen Gründen | | -115.233,76 | -0,31 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00 | |
| davon aus Anteilsatz | 0,00 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | | |
| III. Rückstellungen | | | |
| (davon in Fremdwährung) | | -1.290.437,20 | -3,42 |
| | | 0,00 | |
| Fondsvermögen | | 37.727.338,58 | 100,00 |

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. April 2016

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen Kautionen (0,3 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie Forderungen an die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (0,1 Mio. EUR).

Der Posten **Anschaffungsnebenkosten** enthält die Erwerbsnebenkosten abzüglich Abschreibungen.

Die „anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus Anteilsatz (1,4 Mio. EUR) und über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten** resultieren weitestgehend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (12,9 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 12,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Der Posten **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** enthält im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (3,8 Mio. EUR) sowie Kaufpreiseinbehalte (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütungen (0,2 Mio. EUR) und in geringem Umfang Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** resultieren im Wesentlichen aus Betriebskostenvorauszahlungen (0,3 Mio. EUR) und treuhänderisch verwalteten Mietkautionen (0,3 Mio. EUR). Daneben bestehen in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten der Bewirtschaftung.

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** handelt es sich im Wesentlichen um Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR) sowie allgemeine Verwaltungskosten.

Rückstellungen bestehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (0,9 Mio. EUR) sowie für Instandsetzung von Immobilien (0,4 Mio. EUR). Daneben bestehen Rückstellungen für Sachverständigenkosten, Steuerberatung, für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie für die Verwahrstellenvergütung.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 30. APRIL 2016

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten |
|---|--------------------------------|
| DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastr. 2–12 | 01.10.2015 |
| DE 60594 Frankfurt a. M., Heisterstr. 44 | 01.10.2015 |
| DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a | 01.10.2015 |
| DE 60528 Frankfurt am Main, Lyoner Str. 19 | 01.01.2016 |
| DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1 + 2 | 31.03.2016/30.04.2016 |

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

ÜBERSICHT DER MIETERTRÄGE DER IMMOBILIEN

ZUM 30. APRIL 2016 – DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN

| Lage des Grundstücks | Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR | Prognostizierte Jahresmieterträge in TEUR |
|---|--------------------------------------|---|
| DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastr. 2–12 | 156,97 | 205,73 |
| DE 60594 Frankfurt a. M., Heisterstr. 44 | 198,15 | 215,08 |
| DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Str. 14, 14a, 16, 16a | 170,10 | 227,29 |
| DE 60528 Frankfurt am Main, Lyoner Str. 19 | 403,51 | 1.215,57 |
| DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1 + 2 | 29,97 | 678,50 |

Erläuterungen zur Übersicht der Mieterträge der Immobilien zum 30. April 2016

Die Mieterträge im Geschäftsjahr stellen die tatsächlichen Mieteinnahmen der Immobilien seit Übergang in den Fonds dar. Im ersten Jahr der Zugehörigkeit stellen die Mieteinnahmen somit keine vollständige Jahresmiete dar.

Die prognostizierten Jahresmieterträge basieren auf der Annahme, dass die Mieterträge zwischen 0–1 % pro Jahr ansteigen.

Die Annahmen und Berechnungen zu den prognostizierten Jahresmieterträgen wurden nicht durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft plausibilisiert und sind daher auch nicht vom Testat umfasst.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 3. AUGUST 2015 BIS 30. APRIL 2016

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-------------|-------------|---------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 20.306,85 | |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) | | 0,00 | |
| 3. Erträge aus Investmentanteilen | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| 4. Abzug ausländischer Quellensteuer | | 0,00 | |
| 5. Sonstige Erträge | | 300.000,00 | |
| 6. Erträge aus Immobilien | | 963.722,59 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| 7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| | | | |
| Summe der Erträge | | | 1.284.029,44 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | -494.734,26 | |
| a) davon Betriebskosten | -1.059,59 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00) | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | -440.752,70 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00) | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | -32.575,85 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00) | | |
| d) davon sonstige Kosten | -20.346,12 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00) | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| 3. Ausländische Steuern | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | -42.285,19 | |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| 5. Verwaltungsvergütung | | -102.525,86 | |
| 6. Verwahrstellenvergütung | | -10.500,00 | |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | -10.587,36 | |
| 8. Sonstige Aufwendungen | | -134.053,69 | |
| davon Sachverständigenkosten | -84.169,50 | | |
| | | | |
| Summe der Aufwendungen | | | -794.686,36 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | |
| | | | 489.343,08 |

| | EUR | EUR | EUR |
|--|-----|-------|---------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | |
| a) aus Immobilien | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| d) Sonstiges | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| Zwischensumme | | | 0,00 |
| 2. Realisierte Verluste | | | |
| a) aus Immobilien | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| d) Sonstiges | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | | 0,00) | |
| Zwischensumme | | | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | 431.399,64 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 920.742,72 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 430.000,00 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | 0,00 |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 430.000,00 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 1.350.742,72 |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** resultieren aus Zinserstattungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main.

Bei den **sonstigen Erträgen** handelt es sich um Instandsetzungszuschüsse im Rahmen der Ankäufe der Objekte Attilastr. 2-12, Schönfeld bei Berlin, und Heisterstr. 44, Frankfurt am Main (0,3 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** resultieren aus der Vermietung der für das Sondervermögen erworbenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **Betriebskosten** handelt es sich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Kosten der **Immobilienverwaltung** betreffen die Honorare der die Objekte betreuenden Verwalter.

Die in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **sonstigen Kosten** betreffen im Wesentlichen Vermietungsprovisionen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** enthalten überwiegend Darlehenszinsen sowie in geringem Umfang Finanzierungskosten.

Die **sonstigen Aufwendungen** umfassen überwiegend Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten, Kosten des Geldverkehrs und Vermittlungsfolgeprovisionen.

VERWENDUNGSRECHNUNG

| | insgesamt EUR | je Anteil ¹⁾ EUR |
|---|-------------------|--------------------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 920.742,72 | 1,26 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 0,00 | 0,00 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | | |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB | 0,00 | 0,00 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | 45.138,72 | 0,06 |
| III. Gesamtausschüttung | | |
| | 875.604,00 | 1,20 |
| 1. Zwischenausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| a) Barausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer | 0,00 | 0,00 |
| c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag | 0,00 | 0,00 |
| 2. Endausschüttung | 875.604,00 | 1,20 |
| a) Barausschüttung | 875.604,00 | 1,20 |
| b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer | 0,00 | 0,00 |
| c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag | 0,00 | 0,00 |

¹⁾ bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 729.670 Stück

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 3. AUGUST 2015 BIS 30. APRIL 2016

| | EUR | EUR |
|--|---------------|----------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 0,00 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | | 0,00 |
| Steuerabschlag für das Vorjahr | | 0,00 |
| 2. Zwischenausschüttungen | | 0,00 |
| 3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) | | 36.933.428,44 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 36.933.428,44 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | 0,00 | |
| 4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | -431.399,64 |
| 4a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | -125.432,94 |
| davon bei Immobilien | -125.432,94 | |
| davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 0,00 | |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 1.350.742,72 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 430.000,00 | |
| davon nicht realisierte Verluste | 0,00 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 37.727.338,58 |

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Geschäftsjahres den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinn beinhalten Wertfortschreibungen der direkt gehaltenen Immobilien.

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNGEN UND VERMIETUNGEN NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

| | DE in % | Gesamt in % |
|---|------------|----------------|
| I. Immobilien | | |
| Bruttoertrag | 6,6 | 6,6 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -2,5 | -2,5 |
| Nettoertrag | 4,1 | 4,1 |
| Wertänderungen | 1,6 | 1,6 |
| Ausländische Ertragssteuern | 0,0 | 0,0 |
| Ausländische latente Steuern | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 5,6 | 5,6 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 7,8 | 7,8 |
| Währungsänderung | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 7,8 | 7,8 |
| II. Liquidität | | |
| | | 0,0 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | |
| | | 4,9 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | |
| | | 3,4 |

KAPITALINFORMATIONEN

Durchschnittskennzahlen

| | DE in TEUR | Gesamt in TEUR |
|---|---------------|-------------------|
| Direkt gehaltene Immobilien | 19.513.244,70 | 19.513.244,70 |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien | 0,00 | 0,00 |
| Immobilien gesamt | 19.513.244,70 | 19.513.244,70 |
| Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität) | 5.153.224,90 | 5.153.224,90 |
| Kreditvolumen | -6.077.777,80 | -6.077.777,80 |
| Fondsvolumen (netto) | 21.414.868,70 | 21.414.868,70 |

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

| | Gesamt in TEUR | DE in TEUR |
|---|-------------------|---------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 43.650.000,00 | 43.650.000,00 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | 2.555.226,00 | 2.555.226,00 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 430.000,00 | 430.000,00 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 0,00 | 0,00 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige negative Wertänderungen | -125.432,90 | -125.432,90 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | 430.000,00 | 430.000,00 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | -125.432,90 | -125.432,90 |

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

| | DE in % | Gesamt in % |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| Jahresmietertrag Büro & Praxis | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie | 2,0 | 2,0 |
| Jahresmietertrag Hotel | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Wohnen | 92,3 | 92,3 |
| Jahresmietertrag Freizeit | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Stellplatz | 5,4 | 5,4 |
| Jahresmietertrag andere | 0,3 | 0,3 |

LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

| | DE in % | Gesamt in % |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| Jahresmietertrag Büro & Praxis | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Hotel | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Wohnen | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Freizeit | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Stellplatz | 0,03 | 0,03 |
| Jahresmietertrag andere | 0,0 | 0,0 |

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

| | Gesamt in % | DE in % |
|-------------|----------------|------------|
| Unbefristet | 97,6 | 97,6 |
| 2016 | 0,0 | 0,0 |
| 2017 | 0,0 | 0,0 |
| 2018 | 0,0 | 0,0 |
| 2019 | 0,0 | 0,0 |
| 2020 | 0,0 | 0,0 |
| 2021 | 0,0 | 0,0 |
| 2022 | 0,0 | 0,0 |
| 2023 | 0,0 | 0,0 |
| 2024 | 0,0 | 0,0 |
| 2025 | 0,0 | 0,0 |
| 2026 + | 2,4 | 2,4 |

ENTWICKLUNG DES FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

| | GJ-Ende 2016 Mio. EUR |
|--|--------------------------|
| Immobilien | 43,75 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 0,00 |
| Liquiditätsanlagen | 7,19 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 5,77 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -18,98 |
| Fondsvermögen | 37,73 |
| Anteilumlauf (Stück) | 729.670 |
| Anteilwert (EUR) | 51,70 |
| Endausschüttung je Anteil (EUR)* | 1,20 |
| Tag der Ausschüttung | 15.09.2016 |

* Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2015/2016 soll ein Betrag in Höhe von 1,20 EUR pro Anteil ausgeschüttet werden.



ANHANG

| | |
|------------------------------|----|
| Sonstige Angaben | 38 |
| Vermerk des Abschlussprüfers | 43 |
| Steuerliche Hinweise | 44 |
| Gremien | 49 |
| Immobilienbestand | 51 |



ANHANG

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate für Absicherungszwecke eingesetzt.

SONSTIGE ANGABEN

| | |
|--------------------|---------|
| Anteilwerte | 51,70 |
| Umlaufende Anteile | 729.670 |

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 durch zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

| | |
|---|--------------|
| Gesamtkostenquote in Prozent ¹⁾ | 1,20 |
| Erfolgsabhängige Vergütung in EUR | 0,00 |
| Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent ¹⁾ | 4,05 |
| Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent ¹⁾ | 0,00 |
| Pauschalvergütungen an Dritte in EUR | 0,00 |
| Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR | 43.777,01 |
| Ausgabeaufschlag in Prozent | 5,00 |
| Rücknahmeabschlag in Prozent | 0,00 |
| Transaktionskosten in EUR | 3.844.424,53 |

¹⁾ im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens

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

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

Die KVG gewährt, über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovisionen in Höhe von 43.777,01 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung an Vermittler.

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

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

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

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Sonstige Erträge insgesamt | 300.000,00 EUR |
| davon Instandhaltungskostenzuschüsse | 300.000,00 EUR |
| Sonstige Aufwendungen insgesamt | 134.053,69 EUR |
| davon Sachverständigenkosten | 84.169,50 EUR |

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

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

betrifft den Zeitraum 01.01.2015–31.12.2015

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

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

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

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

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

| | |
|---|--------|
| Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten | 0,00 % |
|---|--------|

ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL UND ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

Der Anlagehorizont beschränkt sich auf Immobilien in Deutschland, daher bestand kein Fremdwährungsrisiko. Vor dem Hintergrund der relativ kurzfristigen Zinsbindung von durchschnittlich 3,5 Jahren und leicht steigender Kreditzinsen besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko.

Darüber hinaus konnten keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet werden. Insgesamt ist das Rendite-/Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen. Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der

Ankaufsobjekte in Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Zudem werden neben aktuellen Marktdaten auch Prognosedaten herangezogen, um über mögliche Zukunftsszenarien die Cashflow-Entwicklung zu modellieren. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

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

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

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

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

| | |
|---|-------|
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 160 % |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode | 131 % |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 150 % |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode | 150 % |

Hamburg, im August 2016

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3. August 2015 bis 30. April 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3. August 2015 bis 30. April 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, den 26. August 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

STEUERLICHE HINWEISE

**Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG
für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND
ISIN: DE000A12BSB8
Geschäftsjahr vom 3. August 2015 bis 30. April 2016
Ausschüttung am 15. September 2016
Ausschüttungsbeschluss vom 18. August 2016
Umlaufende Anteilsscheine zum Geschäftsjahresende: 729.670**

| § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG | | PV | BV I | BV II | BV III |
|---|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ausschüttung | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 |
| | zzgl. gezahlte ausländische Steuern | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| | abzgl. erstattete ausländische Steuern | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 a) | Betrag der Ausschüttung | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 |
| 1 a) aa) | in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 a) bb) | in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| | davon echte Substanzbeträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| | davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 2 | Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge | 0,5743 | 0,5743 | 0,5743 | 0,5743 |
| 1 b) | Betrag der ausgeschütteten Erträge | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,2000 |
| | Summe der beim Anleger zufließenden Erträge | 1,7743 | 1,7743 | 1,7743 | 1,7743 |
| 1 c) | im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene | | | | |
| 1 c) aa) | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG | – | 0,0000 | – | – |
| 1 c) bb) | Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG | – | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 c) cc) | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke) | – | 0,0487 | 0,0487 | 0,0487 |
| 1 c) dd) | steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung | 0,0000 | – | – | – |
| 1 c) ee) | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 c) ff) | steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung | 0,0000 | – | – | – |
| 1 c) gg) | Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 c) hh) | in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen | – | 0,0000 | – | – |
| 1 c) ii) | ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 c) jj) | in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist | – | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 c) kk) | in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 c) ll) | in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist | – | 0,0000 | 0,0000 | – |

| § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG | | PV | BV I | BV II | BV III |
|---|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 d) | den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung | 1,7743 | 1,7743 | 1,7743 | 1,7743 |
| 1 d) aa) | i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG | 0,0487 | 0,0487 | 0,0487 | 0,0487 |
| 1 d) bb) | i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG | 1,7256 | 1,7256 | 1,7256 | 1,7256 |
| | davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen) | 1,7256 | 1,7256 | 1,7256 | 1,7256 |
| 1 d) cc) | i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 e) | (weggefallen) | | | | |
| 1 f) | den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und | | | | |
| 1 f) aa) | der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹ | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 f) bb) | in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist | – | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 f) cc) | der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 f) dd) | in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist | – | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 f) ee) | der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹ | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 f) ff) | in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist | – | 0,0000 | 0,0000 | – |
| 1 g) | Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung | 0,6252 | 0,6252 | 0,6252 | 0,6252 |
| 1 h) | die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 i) | (entfallen) | | | | |
| Zusatz | durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

STEUERLICHE HINWEISE ZU DEN BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN

Im vorliegenden Rumpfgeschäftsjahr übersteigen die steuerlichen Erträge das investmentrechtliche Ergebnis. Ursächlich hierfür sind die zugrunde zu legenden unterschiedlichen Berechnungssystematiken im Investmentrecht und im Investmentsteuerrecht.

Während steuerlich das Jahresergebnis nach einer modifizierten Einnahme-Überschuss-Rechnung ermittelt wird, erfolgt die investmentrechtliche Ermittlung des Ergebnisses des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung investmentrechtlicher Besonderheiten mittels Ertrags- und Aufwands-

rechnung. In der Ertrags- und Aufwandsrechnung werden u. a. auch Aufwendungen für die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt. Aus steuerlicher Sicht ist das das Zu- und Abflussprinzips maßgebend, das vorliegend zu einer Umkehr der Rückstellungszuführung führt. Einen weiteren Effekt hat das sog. Ertragsausgleichsverfahren. Im ersten Geschäftsjahr eines Investmentfonds ist die Ausgabe von neuen Anteilen in Relation zu den umlaufenden Anteilen vergleichsweise hoch, wodurch sich die zu korrigierenden Abweichungen durch das sogenannte Ertragsausgleichsverfahren entsprechend erhöhen.

Weitere Faktoren, die regelmäßig zu steuerlichen Abweichungen führen, sind die Abschreibung für Abnutzung (AfA) sowie die steuerliche Aufteilung der indirekten Kosten auf die einzelnen Ertragskategorien. Das Investmentsteuerrecht lässt nicht den vollen Abzug der Kosten zu, sondern verteilt die sogenannten Gemeinkosten auf ordentliche und außerordentliche Ertragspositionen. Da vorliegend ein Teil der Gemeinkosten dem außerordentlichen Bereich zuzuordnen ist, ist der ordentliche steuerliche Ertrag entsprechend höher als der investmentrechtliche Ertrag. Die dem außerordentlichen Bereich zugeordneten Gemeinkosten sind steuerliche Verlustvorträge.

Das über das investmentrechtliche Ergebnis hinausgehende steuerliche Ergebnis wird dem Vortrag der ausschüttungsgleichen Erträge zugeführt. Eine Ausschüttung aus diesem Vortrag unterliegt in Folgejahren nicht nochmals der Besteuerung. Sämtliche Abweichungen zwischen Investmentrecht und Investmentsteuerrecht werden sich im Zeitverlauf ausgleichen. Die Abweichungen aus den steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen, die einen wesentlichen Teil der Abweichungen ausmachen, werden voraussichtlich bereits im Geschäftsjahr 2016/2017 den steuerlich gegenläufigen Effekt auslösen.

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 3. August 2015 bis 30. April 2016

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungs-

grundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a

Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen dar-

auf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Hamburg/Frankfurt am Main, den 23. August 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Müth
Steuerberater

ppa.
Dr. Mascha Meynköhn
Steuerberaterin



GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg

Telefon (040) 3282-3415, Telefax (040) 3282-3407, E-Mail: info@intreal.de

Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

Geschäftsführung

Dr. Detlef Mertens, Kaufmann

Michael Schneider, Kaufmann

Andreas Ertle, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt, Vorsitzender

Dr. Peter Rentrop Schmid

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

HIH Real Estate GmbH

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

ASSET-MANAGEMENT

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt a. M.

www.industria-wohnen.de, info@industria-wohnen.de

Amtsgericht Frankfurt am Main, B 8427

Geschäftsführung

Klaus Niewöhner-Pape

Jürgen Hau

VERWAHRSTELLE

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg

www.mmwarburg.de, info@mmwarburg.com

Handelsregister Amtsgericht Hamburg, HRB 84168

BEWERTERAUSSCHUSS

Value AG the valuation group, Berlin

Thomas Kral

Dipl.-Ökonom, Dipl.-Imm.-Ökonom

HypZert (F), FRICS/RICS Registered Valuer

Timo Bill

Dipl.-Wirt.-Ing. und MBA (GISMA)

HypZert (F), Recognized European Valuer,

MRICS/RICS Registered Valuer

Dirk Esselmann

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, IHK Nord-Westfalen



| | |
|---|--|
| Fondsobjekte | 5 |
| » davon direkt gehalten | 5 |
| » davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 |
| Standorte | Berlin, Frankfurt a. M., Ginsheim-Gustavsburg, Frankenthal |
| Vermietungsquote* | 100,0 % |

* inkl. Mietgarantie

IMMOBILIENBESTAND

Frankfurt am Main

Objekt

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

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

Lage

Das Haus liegt im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, knapp 2 km südöstlich der Innenstadt, die zu Fuß in gut 25-30 Minuten zu erreichen ist. Sachsenhausen ist der größte Stadtteil Frankfurts und gilt als gefragter Wohnstandort in Nähe des Mainufers mit sehr guter Infrastruktur. So finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche öffentliche Einrichtungen, eine gute ärztliche Versorgung, umfangreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Erholungsmöglichkeiten bieten das nahe gelegene Mainufer mit begrünten Promenaden, der rund 1 km entfernte Hafepark sowie der ca. 1,5 km südlich gelegene Stadtwald.



Eckdaten Heisterstraße 44, Frankfurt am Main

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Baujahr | 1990 |
| Verkehrswert zum Stichtag | 3.695.000,00 EUR |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 01.10.2015 |
| Kaufpreis | 3.650.000,00 EUR |
| Transaktionsform | Immobilienwerb |
| Anzahl der Wohneinheiten | 34 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten | 0 |
| Wohn-/Nutzfläche | 1.149 m ² |
| Anzahl Parkplätze | 33 |

Frankfurt am Main

Objekt

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

Eckdaten Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Baujahr/Umbaujahr | 1969/2010 |
| Verkehrswert zum Stichtag | 22.075.000,00 EUR |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 01.01.2016 |
| Kaufpreis | 21.800.000,00 EUR |
| Transaktionsform | Immobilienwerb |
| Anzahl der Wohneinheiten | 98 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten | 1 |
| Wohn-/Nutzfläche | 6.797 m ² |
| Anzahl Parkplätze | 103 |

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



Lage

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

Ginsheim-Gustavsburg

Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 qm Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden.

Das Objekt unterliegt noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

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

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Baujahr | 1981 |
| Verkehrswert zum Stichtag | 3.140.000,00 EUR |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 01.10.2015 |
| Kaufpreis | 3.100.000,00 EUR |
| Transaktionsform | Immobilienwerb |
| Anzahl der Wohneinheiten | 58 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten | 0 |
| Wohn-/Nutzfläche | 3.717 m ² |
| Anzahl Parkplätze | 58 |



Lage

Ginsheim-Gustavsburg liegt im Nordwesten des Kreises Groß-Gerau im sogenannten Mainspitzdreieck, unmittelbar bei den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz. Die Stadt mit rund 16.100 Einwohnern bietet eine intakte Infrastruktur mit diversen Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die geografisch günstige Lage zwischen den Städten Mainz, Wiesbaden und Rüsselsheim sind auch weiterführende Schulen gut erreichbar. Im Umkreis von ca. 1 km vom Objekt befinden sich diverse Nahversorger.

Frankenthal

Objekt

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



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

Lage

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

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

Eckdaten Mina-Karcher-Platz 1+2, Frankenthal

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1986 |
| Verkehrswert zum Stichtag | 11.400.000,00 EUR |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 31.03.2016/30.04.2016 |
| Kaufpreis | 11.497.538,25 EUR |
| Transaktionsform | Immobilienwerb |
| Anzahl der Wohneinheiten | 143 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten | 0 |
| Wohn-/Nutzfläche | 10.133 m ² |
| Anzahl Parkplätze | 117 |

Schönefeld bei Berlin

Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zzgl. eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.455 qm Wohnfläche sowie 120 qm Bürofläche. Die Gesamtfläche verteilt sich auf 34 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen. Außerdem stehen 37 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

Lage

Die Gemeinde Schönefeld mit rd. 14.000 Einwohnern grenzt direkt an den Südosten Berlins und gehört zum brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Objekt befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großziethen in einem neueren Wohngebiet mit vorwiegend zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung. Es stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kindertagesstätten, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Eckdaten Attilastr. 2–12, Schönefeld bei Berlin

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Baujahr | 1996 |
| Verkehrswert zum Stichtag | 3.340.000,00 EUR |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 01.10.2015 |
| Kaufpreis | 3.270.000,00 EUR |
| Transaktionsform | Immobilienwerb |
| Anzahl der Wohneinheiten | 34 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten | 1 |
| Wohn-/Nutzfläche | 2.575 m ² |
| Anzahl Parkplätze | 37 |





**INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

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



INDUSTRIA WOHNEN GMBH

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