

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

JAHRES- BERICHT

ZUM 30. APRIL 2018



JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2018

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 30. APRIL 2018

Fondsvermögen (netto)	155.083.107,38 EUR
Anzahl umlaufender Anteile	2.921.194
Rücknahmepreis	53,08 EUR
Ausgabepreis	55,73 EUR
BVI-Rendite	4,2 %

Immobilienvermögen

Immobilienvermögen gesamt (brutto)	129.947.558,00 EUR
– davon direkt gehalten	129.947.558,00 EUR
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0,00 EUR

Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete (Stichtag)	93,2 %

An- und Verkäufe

Ankäufe	4
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	73.740.029,92 EUR

Ausschüttung im Laufe des Berichtsjahres

Endausschüttung am	01.10.2017
Endausschüttung je Anteil	1,60 EUR

Ausschüttung 3. Geschäftsjahr

Zwischenausschüttung am	15.01.2018
Zwischenausschüttung je Anteil	0,12 EUR
Endausschüttung am	02.10.2018
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagepolitik	07
Marktbericht 2018	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	10
Portfoliostruktur	12
Vermietungsinformationen	14
Kredite und Währungsrisiken	15
Kreditübersicht	15
Entwicklungskennzahlen	17

ZAHLEN UND FAKTEN

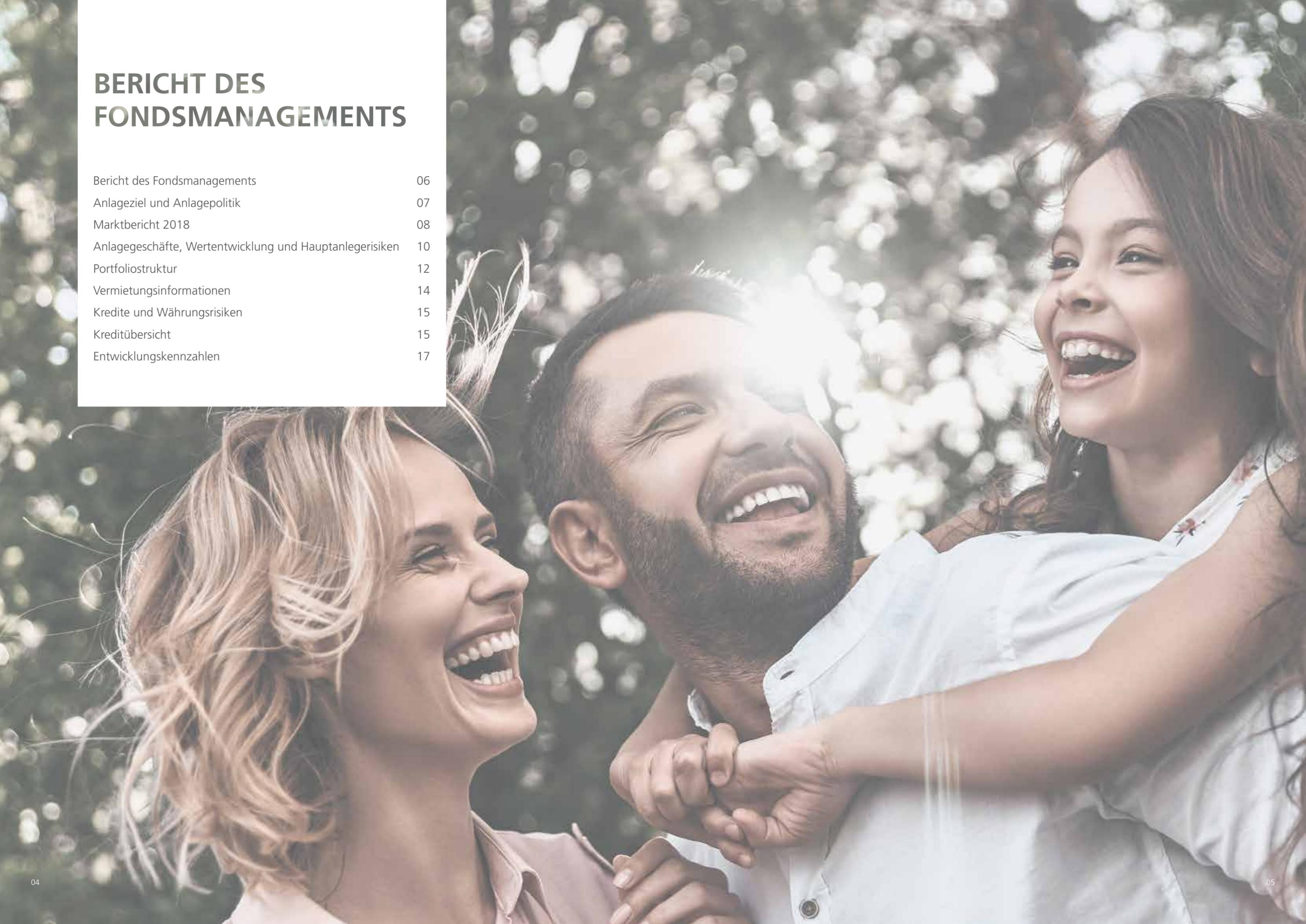
Vermögensübersicht	20
Vermögensaufstellung Teil I	22
– Immobilienverzeichnis	
Vermögensaufstellung Teil II	24
– Bestand der Liquidität	
Vermögensaufstellung Teil III	24
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	26
Ertrags- und Aufwandsrechnung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

ANHANG

Sonstige Angaben	38
Vermerk des Abschlussprüfers	43
Steuerliche Hinweise	44
Gremien	76
Immobilienbestand	78

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagepolitik	07
Marktbericht 2018	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlegerisiken	10
Portfoliostruktur	12
Vermietungsinformationen	14
Kredite und Währungsrisiken	15
Kreditübersicht	15
Entwicklungskennzahlen	17



BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

vor fast drei Jahren wurde der offene Immobilien-Publikums-Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgelegt, das Asset Management ist an INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Heute können wir Ihnen den Bericht zum Abschluss des dritten Geschäftsjahres vorlegen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis zum 30. April 2018.

Die wichtigste Nachricht zuerst: FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND geht weiterhin einen äußerst positiven Weg. Mit einer Wertentwicklung von 4,2 % (nach BVI-Methode) gelang es erneut ein sehr gutes Ergebnis zu erwirtschaften. Die Grundlage dafür bildeten ein sich bestens entwickelnder Bestand und zukunftsfähige neue Transaktionen.

So befinden sich zum Stichtag zwölf Bestandsobjekte, sowie ein Grundstück im Zustand der Bebauung im Immobilienvermögen mit Werten in Höhe von insgesamt 129.947.558 EUR. Im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn ist das ein Anstieg um über 80 %.

In diesem Fondsgeschäftsjahr haben vier Beurkundungen stattgefunden: Zwei Bestandsobjekte in Frankfurt am Main und Dortmund sowie sechs Neubauprojekte in Dietzenbach und im Raum Hamburg und Umgebung. Die beiden Bestandsobjekte sowie eines der Neubauprojekte sind bereits in diesem Geschäftsjahr mit Besitz, Nutzen und Lasten in das Immobilien-Sondervermögen übergegangen.

Das vergangene Geschäftsjahr kann mit einem erfreulichen Ergebnis aufwarten: Nach einer steuerlich bedingten Zwischenausschüttung im Januar 2018 in Höhe von 0,12 EUR je Anteil, beträgt die Endausschüttung 1,30 EUR je Anteil. Die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 beläuft sich auf 12,26 %.

Daher werden wir auch im kommenden Geschäftsjahr den Markt für weitere lohnende Fondsobjekte sichten und jeweils eingehend prüfen, ob sie eine lukrative Anlage darstellen – für FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND und damit auch für Sie.

Darüber hinaus begleiten wir die Bauphasen der Neubauprojekte in Braunschweig, Dietzenbach sowie im Raum Hamburg und Umgebung. Die Fertigstellung der Neubauten in Braunschweig, Ahrensburg und Horneburg (Raum Hamburg) sind für das kommende Geschäftsjahr geplant.

Haben Sie nach der Durchsicht dieses Jahresberichts noch Fragen oder Anmerkungen? Dann sprechen Sie uns einfach direkt an. Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.



Mit freundlichen Grüßen



INDUSTRIA WOHNEN GmbH



IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

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

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

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

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

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

ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben.

Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

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

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Arzthäuser

Starke Partner für Ihr Investment

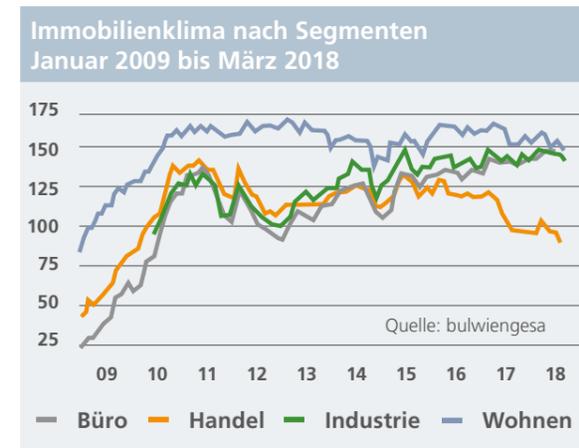
Kapitalverwaltungsgesellschaft des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management und Property Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

MARKTBERICHT 2018

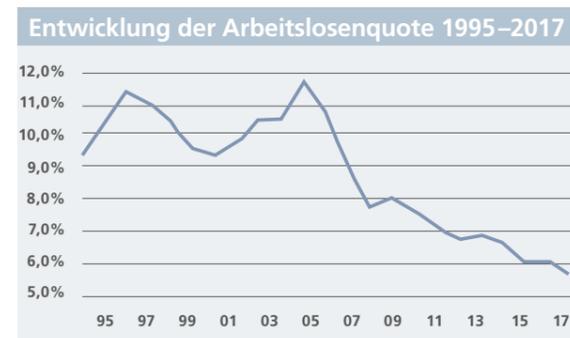
Positive Rahmenbedingungen für deutschen Immobilienmarkt

Seit Jahren zeigt sich ein unverändertes Bild: Deutschland verfügt über anhaltend positive wirtschaftliche Parameter. Verantwortlich hierfür sind u. a. die Baubranche, der Export, aber auch die privaten Konsumausgaben. Der deutsche Investmentmarkt ist breit aufgestellt und damit beliebt bei Anlegern. Neben der Produktbreite bei Wohn- und Gewerbeimmobilien bietet der deutsche Markt eine große Anzahl an interessanten Investitionsmöglichkeiten nicht nur in den Kernmärkten der A-Standorte, sondern auch in attraktiven kleineren Städten. Der deutsche Immobilienmarkt ist nachhaltig liquide und verfügt über eine starke Nachfrage.

Aktuell herrscht auf dem deutschen Immobilienmarkt etwas mehr Zurückhaltung als in den Vorjahren. Sehr hohe Preise, aber auch Unsicherheiten hinsichtlich der Zinsentwicklung, der Zollstreitigkeiten mit den USA oder des ausstehenden EU-Austrittsabkommens mit Großbritannien lassen einige Marktteilnehmer eher abwarten. Die Unsicherheit wirkt sich auf den Immobilienklima-Index aus. Das Immobilienklima basiert auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche widerspiegelt. Dies ist von großer Relevanz, da in alle Entscheidungen neben ökonomischen Faktoren auch psychologische Elemente einfließen.



Trotzdem bleiben die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft positiv: steigende Beschäftigung, Nettolohnzuwächse, eine geringe Inflation und niedriger Leitzins.



Mehr Erwerbstätige sorgen für steigende Flächenkonkurrenz

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt führt einerseits zu einer kontinuierlichen Nachfrage nach Büroflächen an den wachsenden Standorten, gleichzeitig werden dort durch die steigende Beschäftigtenzahl und höhere Einkommen auch Wohnungen verstärkt nachgefragt. Die Flächenkonkurrenz der Nutzungsarten untereinander ist daher in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und lässt die Grundstückspreise gerade explodieren.

Vielfalt an „Wohnprodukten“ gefragt

Kleinere Haushaltsgrößen und der demografische Wandel erfordern die Entwicklung neuer Wohnungstypen. Insbesondere junge Menschen wie Studenten, Auszubildende und Berufsanfänger suchen kompakte, bezahlbare Apartments in zentralen Lagen mit einem guten Versorgungsangebot. Die Vielfalt an „Wohnprodukten“ für ältere Menschen nimmt aktuell ebenfalls zu. Neben klassischen Pflegeheimen werden immer häufiger Projekte aus dem Bereich „Betreutes Wohnen“ nachgefragt.

Beschleunigter Mietpreisanstieg im Bestand – Keine Effekte durch Mietpreisbremse

Im Jahr 2017 stiegen die Mieten im Bestand vor allem in den Großstädten noch stärker als im Vorjahr an. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bedingt auch dieses Jahr die Mietsteigerungen. Grund ist das hohe Einwohner- und Beschäftigungswachstum bei gleichzeitiger Angebotsknappheit, vor allem in A-Städten. Der Neubau geht im gesamten Bundesgebiet nur langsam voran, sodass die Leerstandsquoten weiter sinken. Ein Ende der Mietpreisanstiege wird erst erwartet, wenn aufgrund einer erhöhten Bautätigkeit die Leerstände wieder höher ausfallen und durch geringere Migration nach Deutschland die Wohnnachfrage nachlässt. In den nächsten fünf Jahren wird jedoch nicht damit gerechnet, da vor allem das Wohnungsangebot aufgrund längerer Planungs- und Bauphasen nur sehr langsam ausgeweitet werden kann.

Höhere Mietbelastung durch steigende Neubaumieten – Starker Anstieg nicht nur in A-Städten

Der seit zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch im Jahr 2017 fort. In den A-Städten Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart und München stiegen die Neubaumieten um mehr als 45 % im Vergleich zu 2008 am stärksten. Die Gründe liegen in der geringen Neubautätigkeit und dem anhaltenden Zuzug. Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 70 % Mietpreisanstieg seit 2008 sind Bamberg, Dresden, Magdeburg und Brandenburg an der Havel. Die höchsten absoluten Mieten wurden auch 2017 wieder in München erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main und Stuttgart.

Erschwinglichkeit sinkt

Die Mietpreise steigen im Vergleich zu den Einkommen immer noch schneller. Dies zeigt auch die kontinuierliche Steigerung der Mietbelastung seit 2010. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 23,8 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in München bei hohen 31,3 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden.

Neubauinvestments stark gesucht

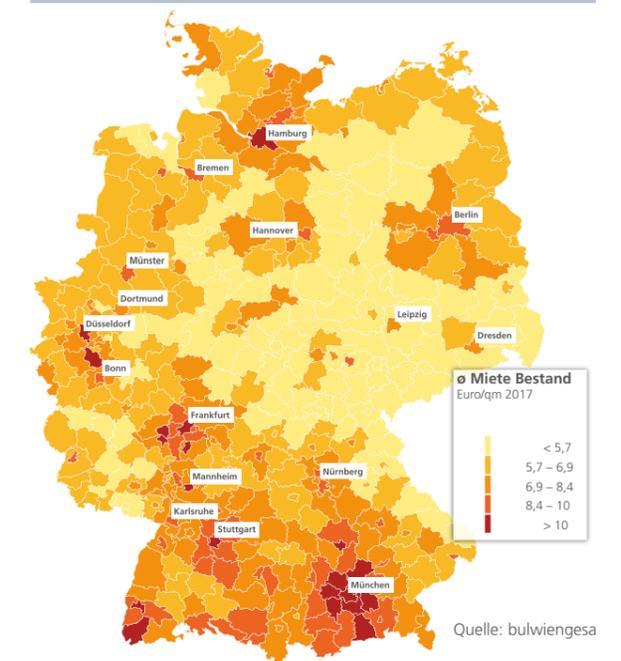
Mangels Angebot an Bestandsportfolios wird das Investmentvolumen von Neubauprojekten immer größer. Immer häufiger werden auch gemischt genutzte Projekte verkauft. Oft sind Kindertagesstätten, eine Einzelhandels- oder Büronutzung dabei. Neu ist das größere Angebot von Vorhaben mit mietpreisgebundenen Wohnungen.

Kaufpreiskriterien erneut gestiegen

Die durchschnittlichen Preise für Neubauinvestments sind in den vergangenen zehn Jahren in der Regel um rund sechs Jahresnettokaltmieten auf das ca. 24-fache gestiegen. Dämpfend auf diesen Kaufpreiskriterien wirkt hierbei noch die vergleichsweise hohe Anzahl von Käufen durch kommunale Wohnungsgesellschaften. Für absolute Top-Standorte werden auch Kaufpreise von über 35 Jahresnettokaltmieten gezahlt. Die absoluten Preise werden bei stabilen oder nur noch leicht ansteigenden Verkaufsfaktoren aufgrund des Mietwachstums weiter zulegen.

Den umfassenden Marktbericht von bulwiengesa aus 2018 finden Sie auf: <http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/>

Durchschnittliche Bestandsmieten 2017



ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden vier direkt gehaltene Immobilien angekauft und vier weitere Immobilien notariell für den Fonds beurkundet. Das Transaktionsvolumen der vier Immobilien belief sich auf insgesamt EUR 51,53 Mio. Im Einzelnen wurden folgende Immobilien erworben:

- » Dortmund, Hermannstraße 147–153; Erwerbsdatum 31.12.2017; Transaktionsvolumen EUR 13,10 Mio.;
- » Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1; Erwerbsdatum 31.12.2017; Transaktionsvolumen EUR 20,50 Mio.;
- » Horneburg, Lange Straße 11; Erwerbsdatum 02.02.2018; Transaktionsvolumen (bisherige Raten) EUR 0,75 Mio.;
- » Wentorf, Achtern Höben 14; Erwerbsdatum 20.04.2018; Transaktionsvolumen EUR 7,18 Mio.

Notariell beurkundete Immobilien:

- » Stade; Erwerbsdatum: 29.08.2017; Transaktionsvolumen: EUR 21,1 Mio.;
- » Ahrensburg; Erwerbsdatum: 25.09.2017; Transaktionsvolumen: EUR 13,9 Mio.;
- » Hamburg-Wilhelmsburg; Erwerbsdatum: 25.09.2017; Transaktionsvolumen: EUR 19,0 Mio.;
- » Dietzenbach; Erwerbsdatum: 22.11.2017; Transaktionsvolumen: EUR 27,8 Mio.

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sind nicht erfolgt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 155.083.107,38 (i. Vj. EUR 79.904.440,22) bei umlaufenden Anteilen von 2.921.194 Stück (i. Vj. 1.518.258 Stück). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 4,2 % (i. Vj. 4,2 %) erzielt.

Hauptanlagerisiken

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Die in Anspruch genommenen Darlehen haben zum Berichtsstichtag eine Restlaufzeit von knapp 10 Jahren. Daher ist das Zinsänderungsrisiko derzeit als **gering** einzustufen.

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**.

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

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

RISIKOPROFIL

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

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 105 ABS. 1C EU VO NR. 231/2013 IM BERICHTSZEITRAUM

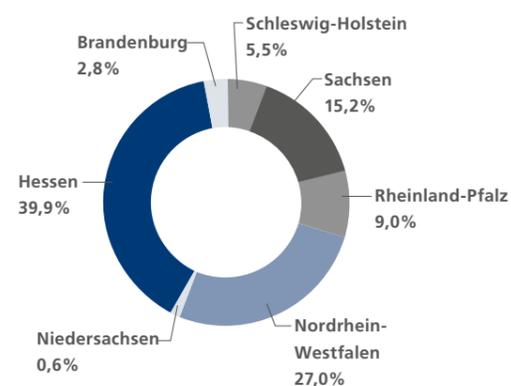
Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.



PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 13 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur der Immobilien des Portfolios.

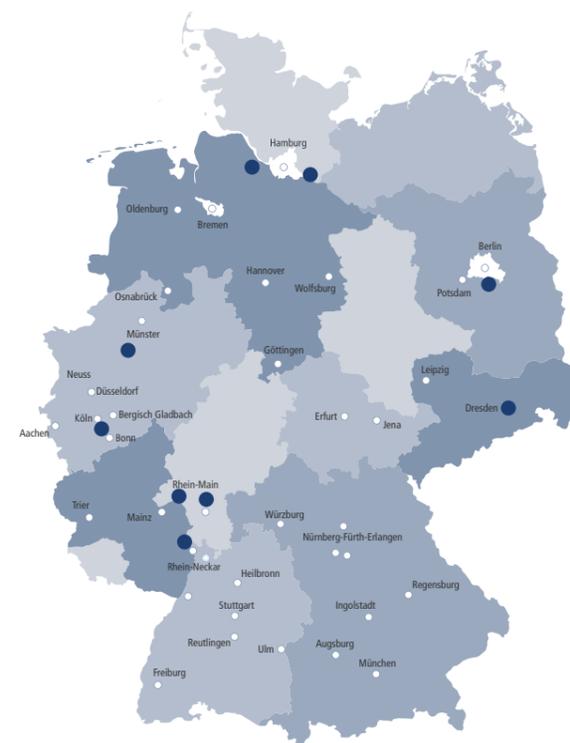
Geografische Verteilung der Immobilien ¹⁾



¹⁾ Aufteilung nach Verkehrswert

Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag 30. April 2018 auf neun Standorte, wobei der Großteil der Immobilien im Raum Rhein-Main gelegen ist. In Frankfurt am Main und im Großraum Frankfurt befinden sich vier Liegenschaften. Des Weiteren sind Standorte in Dortmund, Dresden, Berlin-Schönefeld, Frankenthal (nahe Mannheim), Wesseling (zwischen Köln und Bonn) sowie Wentorf und Horneburg (Raum Hamburg) vertreten. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geografische Verteilung der Immobilien:

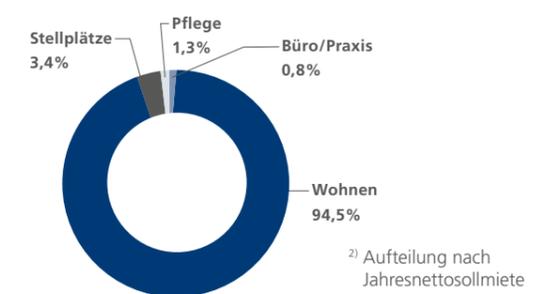


Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Die Fondsimmobilien werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 59.387 m², die gewerblich genutzte Fläche ca. 6.721 m². Im Fondsportfolio befinden sich zum Stichtag 957 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten, weiterhin 568 Parkplätze sowie zwei sonstige Einheiten.

Verteilung der Fondsimmobilien nach Nutzungsarten ²⁾

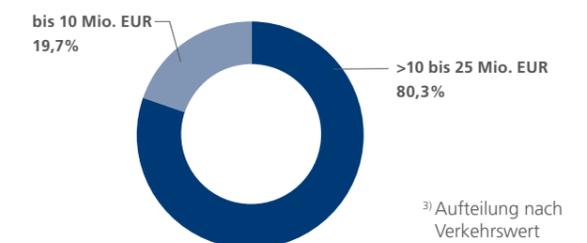
Von den Bestandsobjekten werden 94,5 % der Sollmieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnraum generiert. Die verbleibenden 5,5 % verteilen sich in der Hauptsache auf die Vermietung von Stellplätzen und zwei Gewerbeeinheiten (Pflegeheim und Zahnarztpraxis).



²⁾ Aufteilung nach Jahresnettosollmiete

Verteilung der Fondsimmobilien nach Größenklassen ³⁾

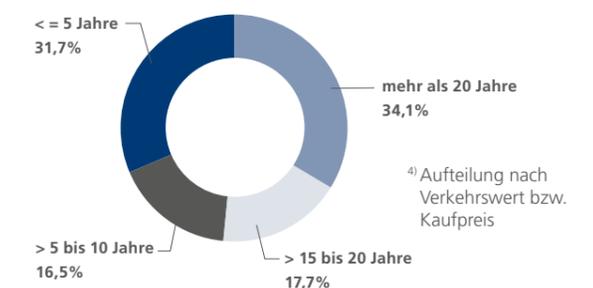
Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND befindet sich in der Aufbauphase. Bis zum Stichtag 30. April 2018 wurden für das Portfolio zwölf Bestandsobjekte sowie ein Grundstück im Zustand der Bebauung angekauft. Der durchschnittliche Verkehrswert der Bestandsimmobilien liegt bei 10,8 Mio. EUR. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive mit dem Aufbau des Fondsvolumens erworben.



³⁾ Aufteilung nach Verkehrswert

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien ⁴⁾

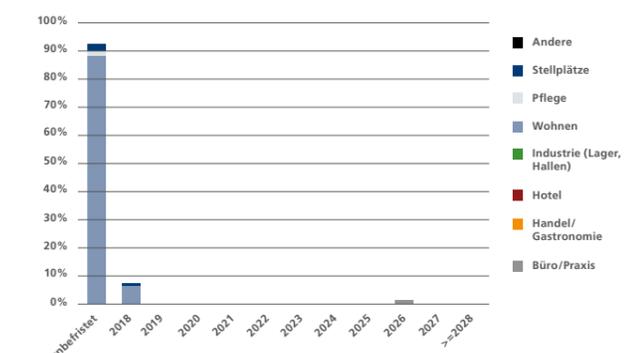
Werte für die wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien definieren sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.



⁴⁾ Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreis

Restlaufzeitstruktur der Mietverträge

Bei den Immobilien des Portfolios handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien. Hier gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Für Vermieter gelten je nach Wohndauer Kündigungsfristen zwischen 3 und 9 Monaten. Da es kein definiertes Mietende gibt, werden Wohnungen und die dazugehörigen Stellplätze in der Grafik unter dem Punkt unbefristet aufgeführt.



VERMIETUNGSIONFORMATIONEN

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

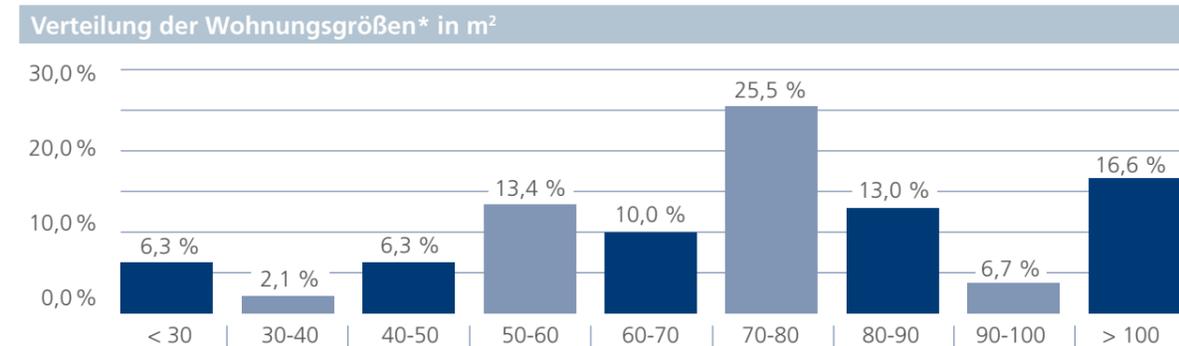
weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 93,2 %.

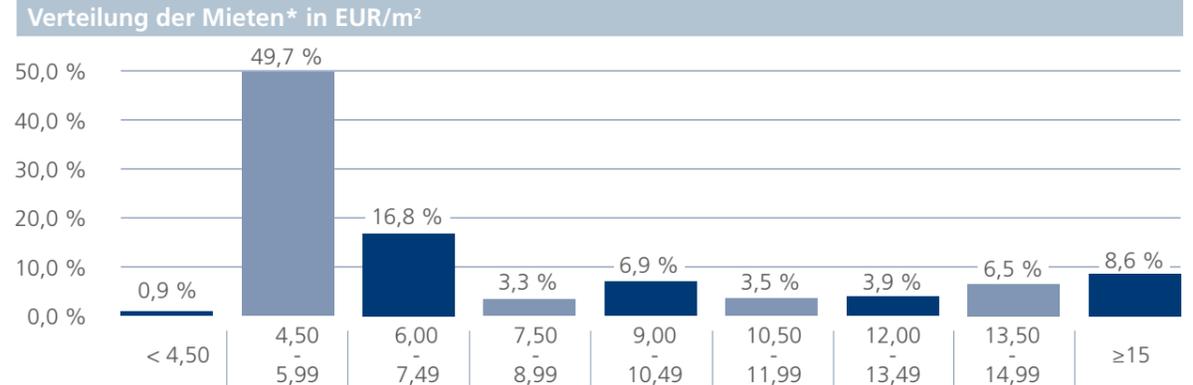
Vermietungsquote pro Objekt*	in %	Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt*	EUR/m ²
Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	92,7	Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	4,73
Schönefeld – Attilastraße	100,0	Schönefeld – Attilastraße	7,08
Frankfurt am Main – Heisterstraße	96,2	Frankfurt am Main – Heisterstraße	14,51
Frankfurt am Main – Lyoner Straße	92,1	Frankfurt am Main – Lyoner Straße	14,11
Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	98,3	Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	5,28
Wesseling – Ahrstraße	98,4	Wesseling – Ahrstraße	5,41
Wesseling – Ulmenstraße	100,0	Wesseling – Ulmenstraße	5,60
Wesseling – Kastanienweg	96,9	Wesseling – Kastanienweg	6,07
Dresden – Maternistraße	100,0	Dresden – Maternistraße	10,59
Frankfurt am Main – Salvador-Allende-Straße	83,0	Frankfurt am Main – Salvador-Allende-Straße	22,27
Dortmund – Hermannstraße	89,0	Dortmund – Hermannstraße	10,28
Wentorf – Achtern Höben	–	Wentorf – Achtern Höben	5,80

* auf Basis der Nettosollmiete

* bei Wohnungen



* auf Basis der Mietflächen



* auf Basis der Mietflächen

KREDITE UND WÄHRUNGSRISIKEN

Für den Erwerb der Immobilien wurden Darlehen in Höhe von 14,31 Mio. EUR in Anspruch genommen.

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

Die Darlehen sind auf 10 Jahre festgeschrieben zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,06 % p.a.

Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 11,0 %.

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.

KREDITÜBERSICHT

KREDITE IN EUR

	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾	Kreditvolumen (indirekt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾
EUR-Kredite (Ausland)	–	–	–	–
EUR-Kredite (Inland)	14.310.000,00	11,0	–	–
Gesamt	14.310.000,00	11,0	–	–

¹⁾ bezogen auf die Vermögenswerte aller Fondsimmobilien. Der Vermögenswert setzt sich aus den bilanzierten Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten der einzelnen Objekte zusammen

KREDITVOLUMINA IN EUR NACH RESTLAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG

	Kreditvolumen direkt in %	Kreditvolumen indirekt in %
unter 1 Jahr	–	–
1 bis 2 Jahre	–	–
2 bis 5 Jahre	–	–
5 bis 10 Jahre	100,0	–
über 10 Jahre	–	–
Summe	100,0	–

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

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN
ENTWICKLUNG DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 2016 Mio. EUR	GJ-Ende 2017 Mio. EUR	GJ-Ende 2018 Mio. EUR
Immobilien	43,7	71,4	129,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	7,2	13,3	11,7
Sonstige Vermögensgegenstände	5,8	15,4	41,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–19,0	–20,2	–28,0
Fondsvermögen	37,7	79,9	155,1
Anteilumlauf (Stück)	729.670	1.518.258	2.921.194
Anteilwert (EUR)	51,70	52,62	53,08
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,20	1,60	1,30
Tag der Ausschüttung*	15. Sept. 2016	29. Sept. 2017	2. Okt. 2018

* Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

RENDITEN DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 2016*	GJ-Ende 2017*	GJ-Ende 2018*
I. Immobilien			
Bruttoertrag	6,6 %	5,8 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	–2,5 %	–1,4 %	–1,5 %
Nettoertrag	4,1 %	4,4 %	4,3 %
Wertänderungen	1,6 %	1,0 %	3,0 %
In- und ausländische Ertragssteuern	0,0 %	0,0 %	–0,2 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,6 %	5,4 %	7,1 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,8 %	6,8 %	8,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,8 %	6,8 %	8,1 %
II. Liquidität	0,0 %	2,2 %	4,0 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,9 %	5,8 %	6,6 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,4 %	4,2 %	4,2 %

* Bei dem Geschäftsjahr 2016 handelte es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. In allen Geschäftsjahren fanden kontinuierlich Ankäufe von Immobilien statt. Insofern kommt es verstärkt zu Rundungsdifferenzen bei den berechneten Kennzahlen.



ZAHLEN UND FAKTEN

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

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. APRIL 2018

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

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	129.194.979,00		
(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	752.579,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		129.947.558,00	83,79
(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	11.681.269,28		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		11.681.269,28	7,53

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.657.679,64		
(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	9.993.932,53		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	9.993.932,53		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	26.821.987,93		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		41.473.600,10	26,74
Summe Vermögensgegenstände		183.102.427,38	118,07

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-14.310.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-3.270.174,38		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-3.326.663,42		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-5.304.164,04		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-26.211.001,84	-16,90
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Rückstellungen		-1.808.318,16	-1,17
(davon in Fremdwährung)		0,00	
Summe Schulden		-28.019.320,00	-18,07

C. FONDSVERMÖGEN		155.083.107,38	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)		2.921.194	
Anteilwert (EUR)		53,08	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	
DE	12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1996	2.761
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1990	857
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14 a, Heinrich-Hertz-Straße 16, 16 a	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1981	3.944
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	direkt	EUR	M	W	–	01/2016	1969/ 2010	4.100
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	direkt	EUR	M	W	–	12/2017	2012	1.745
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	direkt	EUR	GB	W	ja	02/2018	2019	1.785
DE	50389	Wesseling, Kastanienweg 3–9, 2–48	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1961	26.110
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1961	2.725
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13, Kronenweg 51	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1976	9.823
DE	44263	Dortmund, Hermannstraße 147–153, Hans-Tombrock-Straße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	12/2017 02/2018	2015	4.728
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	direkt	EUR	M	W	–	03/2016 04/2016	1984/ 1985	8.402
DE	01067	Dresden, Maternstraße 20, Rosenstraße 28	direkt	EUR	M	W	–	08/2016	2018	2.839
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14, Hans-Rubach Weg 6, 8, 10	direkt	EUR	M	W	–	04/2018	2018	1.960

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m ² 5)	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0/ 2.575	–	–	0,0	0,0	3.675	218	219	53	239/ 7,3	192/ 47	24	177	89
0/ 1.149	G/L	–	3,8	0,0	4.145	206	217	50	303/ 8,3	250/ 53	30	225	89
0/ 3.717	L	–	7,3	0,0	3.345	265	247	33	259/ 8,3	214/ 45	26	192	89
301/ 6.496	FW/G/ L/SZ	–	7,9	0,0	22.970	1.123	1.222	57,5	1.939/ 8,9	1.404/ 535	194	1.487	92
0/ 3.510	G/L	–	17,0	0,0	21.400	226	959	59	1.860/ 9,1	1.370/ 490	77	1.782	115
153/ 1.408	–	–	–	–	753	–	–	–	–	–	–	–	–
0/ 16.073	G/L	–	3,1	0,0	15.035	1.106	1.179	32	1.417/ 9,9	1.031/ 385	142	1.217	103
0/ 1.912	G	–	0,0	0,0	1.765	129	130	34	177/ 10,4	128/ 49	18	152	103
0/ 5.721	L	–	1,6	0,0	4.720	358	372	38	447/ 9,8	333/ 113	45	383	103
0/ 4.419	B/BM/ G/L	–	11,0	0,0	13.525	132	586	77	1.254/ 9,6	941/ 313	52	1.202	115
0/ 10.133	G/L/SZ	–	1,7	29,2	11.635	654	755	43	1.080/ 9,4	634/ 446	108	850	94
0/ 8.048	BM/FW/ G/L	–	0,0	26,8	19.800	5	999	60	1.589/ 8,8	913/ 676	13	1.576	99
0/ 2.054	G/L	–	–	0,0	7.180	0	312	80	758/ 28,9	548/ 210	6	752	119

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR insgesamt: 129.947.558,00¹⁰⁾

¹⁾ DE = Deutschland
²⁾ E = Erbbaurechte/GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung/M = Mietwohngrundstück
³⁾ W = Wohnen
⁴⁾ Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.
⁵⁾ Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.
⁶⁾ B = Be- und Entlüftungsanlage/BM = Brandmeldeanlage/FW = Fernwärme/G = Garage/Tiefgarage/L = Lift/Aufzugsanlage/SZ = Sonnenschutz

⁷⁾ Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.
⁸⁾ Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.
⁹⁾ Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.
¹⁰⁾ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

BESTAND DER LIQUIDITÄT

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben	11.681.269,28	7,53

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 11,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

ZUM 30. APRIL 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.657.679,64	3,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	2.302.710,40		
davon Mietforderungen	203.059,41		
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		9.993.932,53	6,44
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien	9.993.932,53		
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung		0,00)	
5. Andere		26.821.987,93	17,30
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-14.310.000,00	-9,23
(davon in Fremdwährung		0,00)	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-3.270.174,38	-2,11
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.326.663,42	-2,15
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. anderen Gründen		-5.304.164,04	-3,42
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon aus Anteilsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
III. Rückstellungen		-1.808.318,16	-1,17
(davon in Fremdwährung		0,00)	
Fondsvermögen		155.083.107,38	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. April 2018

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten Forderungen aus verauslagten umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 2,3 Mio.), Ansprüche auf Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 0,9 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,2 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,0 Mio.) sowie in geringem Umfang Forderungen gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (EUR 0,2 Mio.).

Der Posten **Anschaffungsnebenkosten** beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 11,3 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 1,3 Mio.).

Die **Anderen sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 26,7 Mio.).

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (EUR 3,0 Mio.), Ankaufsvergütungen (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

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

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** handelt es sich im Wesentlichen um anteilige Darlehensverbindlichkeiten des noch nicht übergebenen Objektes Ahrensburg (EUR 1,4 Mio.) und des Objektes Wentorf (EUR 3,6 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen aufgrund der Übertragung der Darlehen erst ab Erwerbsdatum der Objekte Wentorf und Ahrensburg. Weiterhin sind noch Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt sowie Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.) enthalten.

Die **Rückstellungen** beinhalten Rückstellungen für Um- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,9 Mio.), Erwerbsnebenkosten (EUR 0,3 Mio.), für inländische Steuern (EUR 0,2 Mio.) sowie für Vertriebsfolgebprovision (EUR 0,2 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 30. APRIL 2018

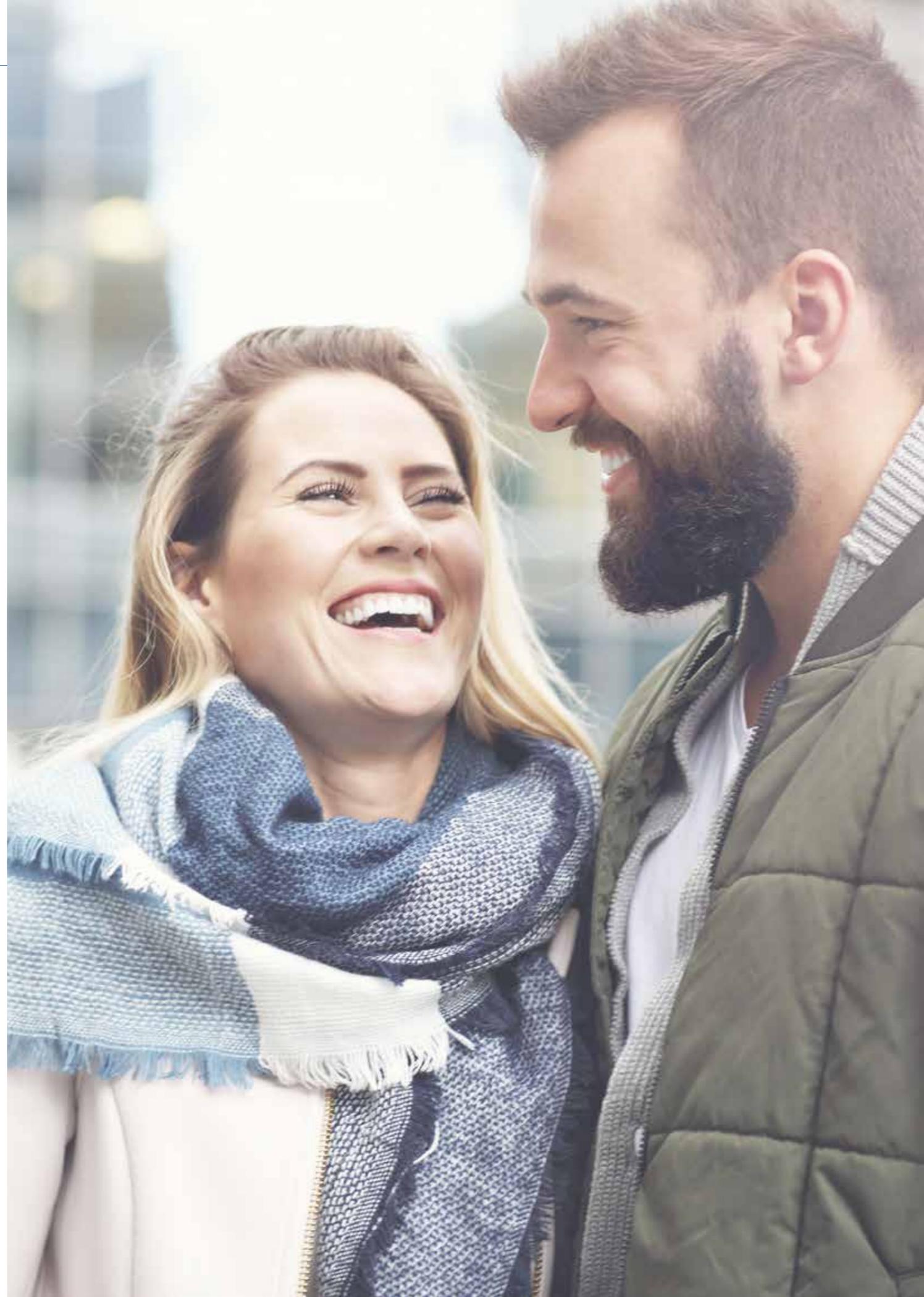
I. Käufe Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 44263 Dortmund, Hermannstraße 147–153	31.12.2017
DE 60487 Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	31.12.2017
DE 21640 Horneburg, Lange Straße 11	02.02.2018*
DE 21465 Wentorf, Achtern Höben 14	20.04.2018

*Eigentumsübergang, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt nach Fertigstellung

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.



ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2017 BIS 30. APRIL 2018

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.008.459,95	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		1.041.723,80	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		4.453.420,30	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
Summe der Erträge			6.503.604,05
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-1.372.761,25	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	-171.979,92	0,00	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	-824.478,28	0,00	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	-227.918,86	0,00	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	-148.384,19	0,00	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		-39.600,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)		-160.060,21	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		-95.759,23	
6. Verwaltungsvergütung		-749.564,72	
7. Verwahrstellenvergütung		-59.001,93	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-17.007,93	
9. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten	-259.340,10		
Summe der Aufwendungen			-2.956.574,86
III. Ordentlicher Nettoertrag			3.547.029,19

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten			0,00
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)		0,00	
Zwischensumme			0,00
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten			0,00
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)		0,00	
Zwischensumme			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			737.562,44
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.284.591,63
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		3.226.437,01	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-450.071,60	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			2.776.365,41
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			7.060.957,04

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Inland resultieren im Wesentlichen aus Erstattungen gemäß Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Braunschweig, Noltemeyerhöfe (EUR 0,5 Mio.) und Dresden, Maternistraße 20/Rosenstraße 28 (EUR 0,5 Mio.).

Die **sonstigen Erträge** (EUR 1,0 Mio.) beinhalten Zuschüsse der Förderbank Schleswig-Holstein im Rahmen des Ankaufs für die Objekte Ahrensburg und Wentorf (EUR 1,0 Mio.) sowie in geringem Umfang Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** (EUR 4,5 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **Betriebskosten** (EUR 0,2 Mio.) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Instandhaltungskosten** (EUR 0,8 Mio.) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Frankfurt am Main, Heisterstraße 44 (EUR 0,1 Mio.), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (EUR 0,1 Mio.), Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48 (EUR 0,4 Mio.), Ahrstraße/Kronenweg 1–13, 51 (EUR 0,1 Mio.) sowie Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (EUR 0,1 Mio.).

Die **sonstigen Kosten** (EUR 0,1 Mio.) umfassen überwiegend Maklerprovisionen (EUR 0,1 Mio.).

Die **Erbbauzinsen** entfallen auf die Objekte Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48, Wesseling, Ulmenstraße 2–10 und Wesseling, Ahrstraße/Kronenweg 1–13, 51.

Die **inländischen Steuern** betreffen die ab dem 01.01.2018 anfallende Körperschaftssteuer (EUR 0,2 Mio.).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die **sonstigen Aufwendungen** (EUR 0,5 Mio.) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (EUR 0,3 Mio.) und Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,2 Mio.). Durch den gesetzlich vorgeschriebenen Wechsel der Gutachter nach drei Jahren sind im Berichtszeitraum erhöhte Sachverständigenkosten angefallen.

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als Ertragsausgleich in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

VERWENDUNGSRECHNUNG

ZUM 30. APRIL 2018

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	4.455.710,31	1,53
1. Vortrag aus dem Vorjahr	171.118,68	0,06
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.284.591,63	1,47
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	314.502,35	0,11
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	314.502,35	0,11
III. Gesamtausschüttung	4.141.207,96	1,42
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	3.797.552,20	1,30
a) Barausschüttung	3.797.552,20	1,30
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag* ²⁾	343.655,76	0,12

* Aufgrund der Neu-Regelung der Investmentfondsbesteuerung wurde am 31. Dezember 2017 eine Zwangsthesaurierung durchgeführt und der Steuerabzugsbetrag an das Finanzamt bzw. die steuerbefreiten Anleger abgeführt.

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile 2.921.194 Stück.

²⁾ Während des Geschäftsjahres wurde folgender Steuerabzugsbetrag (Zwischenausschüttung) durchgeführt:

1. Steuerabzugsbetrag (Zwischenausschüttung) pro Anteil 0,12 EUR am 15.01.2018
Zwischenausschüttung gesamt 343.655,76 EUR
Anzahl der Anteile, die die Zwischenausschüttung erhalten haben: 2.863.798

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2017 BIS 30. APRIL 2018

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		79.904.440,22
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-3.805.728,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-2.429.212,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-1.376.515,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		-343.655,76
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		73.740.029,92
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	73.748.075,22	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-8.045,30	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-737.562,44
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-735.373,60
davon bei Immobilien	-735.373,60	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		7.060.957,04
davon nicht realisierte Gewinne	3.226.437,01	
davon nicht realisierte Verluste	-450.071,60	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		155.083.107,38

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNGEN UND VERMIETUNGEN NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

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

KAPITALINFORMATIONEN

Durchschnittskennzahlen

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	94.016,9	94.016,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien gesamt	94.016,9	94.016,9
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	25.389,8	25.389,8
Kreditvolumen	-12.100,8	-12.100,8
Fondsvolumen (netto)	127.695,4	127.695,4

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	129.947,6	129.947,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	7.369,5	7.369,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	3.245,0	3.245,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-450,1	-450,1
Sonstige negative Wertänderungen	-18,6	-18,6
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	2.794,9	2.794,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-18,6	-18,6

MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN
Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	DE in %	Gesamt in %
Jahresmietertrag Büro & Praxis	0,8	0,8
Jahresmietertrag Handel & Gastronomie	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	94,5	94,5
Jahresmietertrag Pflege	1,3	1,3
Jahresmietertrag Stellplatz	3,4	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0

LEERSTANDSINFORMATIONEN NACH NUTZUNGSARTEN
Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	DE in %	Gesamt in %
Leerstand Büro & Praxis	0,0	0,0
Leerstand Handel & Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	6,1	6,1
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,7	0,7
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	93,2	93,2

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE
Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	DE in %	Gesamt in %
Unbefristet	86,1	86,1
2018	6,4	6,4
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	0,8	0,8
2027	0,0	0,0
2028 +	0,0	0,0



ANHANG

Sonstige Angaben	38
Vermerk des Abschlussprüfers	43
Steuerliche Hinweise	44
Gremien	76
Immobilienbestand	78

ANHANG

SONSTIGE ANGABEN

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate für Absicherungszwecke eingesetzt.

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwerte	53,08
Umlaufende Anteile	2.921.194

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene **Immobilien** werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

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

Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über 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⁾	1,01
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent ¹⁾	0,62
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent ¹⁾	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	191.568,96
Ausgabeaufschlag in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag in Prozent	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	5.493.510,33

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 Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt, über die oben genannte **Vermittlungsfolgeprovisionen** in Höhe von 191.568,96 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurde ein **Ausgabeaufschlag** im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von maximal 5 % 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 § 12 Nr. 1b) der Besonderen Anlagebedingungen.

Die **Transaktionskosten** beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Erträge insgesamt	1.041.723,80 EUR
davon Zuschüsse der Förderbank Schleswig-Holstein im Zusammenhang mit Ankauf	1.035.100,00 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	462.819,59 EUR
davon Sachverständigenkosten	259.340,10 EUR

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG*

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	8.173.243,14 EUR
davon feste Vergütung	7.236.743,14 EUR
davon variable Vergütung	936.500,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG	131
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	746.170,37 EUR
davon Führungskräfte	746.170,37 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

* betrifft den Zeitraum 01.01.2017–31.12.2017

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 Vergütungspolicy 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 Vergütungspolicy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und 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.

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 systematischen Risiko.

Der Fonds investiert gemäß Fondsstrategie größtenteils in Objekte mit der Nutzungsart Wohnen. Eine Anlage in andere Nutzungsarten ist unter Berücksichtigung der vorab genannten Grenzen nicht vorgesehen und es bestand daher ein generelles Klumpenrisiko.

Mit Blick auf die Mieterbonität und die prognostizierten Leerstände konnte das Mietausfallrisiko als gering eingestuft werden, ebenso das Abwertungsrisiko.

Zudem besteht ein geringes Liquiditätsrisiko.

Gemäß der Fondsstrategie ist der Fonds in Deutschland investiert. Folglich besteht kein Fremdwährungsrisiko.

Weiterhin wurde das Zinsänderungsrisiko hinsichtlich der Zinsfestschreibungen und prognostizierten Zinsentwicklungen als gering eingeschätzt.

Es konnten keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet werden.

Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert werden.

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 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.

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 der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	110,54 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	118,07 %

Hamburg, im September 2018

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 Geschäftsjahr vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 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 Geschäftsjahr vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, den 13. September 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

STEUERRECHNUNG

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.² Dem ausländischen Anleger³ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage bis 31.12.2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i. H. v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁴ übersteigen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.⁵

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der

Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragssteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung. Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung der Anteile am Sondervermögen grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁶ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer)

zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

⁶ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet oder hiervon abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- » a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- » b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- » c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- » d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- » e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- » f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorge tragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Werbungskosten auf Anleger-Ebene

Werbungskosten, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Investment in das Sondervermögen stehen, können weder mit steuerpflichtigen Erträgen des Sondervermögens noch anderen Kapitalerträgen oder Erträgen aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Je nach der Höhe dieser Werbungskosten, insbesondere im Fall von Schuldzinsen aus der Refinanzierung der Anlage in das Sondervermögen, kann die effektive Steuerbelastung daher erheblich sein bzw. eine Steuerlast entstehen, wenn die Rendite aus dem Investment insgesamt negativ sein sollte.

Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen von einem Privatanleger zurückgegeben oder veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust zurückgegeben oder veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Rückgabe- oder Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Rückgabe- bzw. Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Rückgabe- bzw. Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Rückgabe oder Veräußerung erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiler Immobiliengewinn). Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁷. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch

Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer (nicht jedoch auf die Gewerbesteuer) angerechnet oder abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

⁷ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer (nicht jedoch auf die Gewerbesteuer) angerechnet oder abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- » a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- » b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie

Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

- » c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- » d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- » e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- » f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁸ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig. Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

⁸ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbe-

steuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit

technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Rückgabe- und Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentvermögens.

Der Gewinn aus der Rückgabe oder Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiler Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobilien-gewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen

Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell zu klären.

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR ÜBLICHE BETRIEBLICHE ANLEGER

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
----------------------------------	--	---------------------	-------------------------	--	--

Inländische Anleger

Einzel- unternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Gewerbesteuer auf 100 % der Dividenden; Einkommensteuer auf 60 % der Dividenden, sofern es sich nicht um REIT-Dividenden oder um Dividenden aus niedrig besteuerten Kapital- Investitionsgesellschaften handelt; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet		materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten Abstandnahme für Banken bzw. 25 %
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden			materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				
	materielle Besteuerung: Steuerfrei				

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 15 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv	materielle Besteuerung: Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %		
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert				

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
	materielle Besteuerung: Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Ggf. kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden. Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.				

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
----------------	---	------------------------------------	---	---

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
----------------	---	------------------------------------	---	---

Inländische Anleger

Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60% der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investmentgesellschaften handelt	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investmentgesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5% der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.

Inländische Anleger

Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist		materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
----------------	---	------------------------------------	---	---

Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.	
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.	
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.	

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Anrechenbare ausländische Quellensteuern können auf der Ebene des Investmentfonds als Werbungskosten abgezogen werden; in diesem Fall ist keine Anrechnung auf der Ebene des Anlegers möglich. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Nichtveranlagungsbescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO. zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Darüber hinaus sind steuerliche Konsequenzen in dem Heimatland des ausländischen Anlegers zu beachten. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen

Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, erhebt sie grundsätzlich die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug. Die nötigen Daten hat der Abzugsverpflichtete beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) abzufragen. Der Anleger kann (nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck) beim BZSt beantragen, dass für ihn kein Datenabruf erfolgt (sog. Sperrvermerk); in diesem Fall kann der Anleger vom Abzugsverpflichteten eine Bescheinigung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer verlangen, und die Kirchensteuer wird im Wege der Veranlagung erhoben.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Insofern wird auf den Abschnitt „Risikohinweise – Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens“ verwiesen.

Zwischenbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Rückgabe- oder Verkaufspreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschafteter Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privat Anleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes, „InvStG“) gelten nur, wenn das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. Darüber hinaus müssen sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt (Auflage vor dem 24.12.2013) oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesell-

schaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebedingungen zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen (Zielfonds) erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen des Sondervermögens und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Sondervermögen, mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises, als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung). Allerdings kann eine Pauschalbesteuerung durch Nachweise der Anleger vermieden werden. In diesem Fall kann es somit zur Versteuerung fiktiver Erträge beim Anleger kommen. Insofern wird auch auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko der Anwendung der sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung“ verwiesen. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften (§ 18 bzw. § 19 InvStG).

Einhaltung der steuerlichen Anlagebestimmungen

Für den Fall, dass in der Anlagepraxis des Sondervermögens ein wesentlicher Verstoß gegen die Anlagebestimmungen nach § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG vorliegen sollte, greifen bestimmte steuerliche Konsequenzen. Insofern wird auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko des Verlustes der Qualifikation als Investmentfonds“ verwiesen.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den

Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden. Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)). Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Darstellung der Rechtslage ab dem 01.01.2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁹ übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der

Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

⁹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹⁰ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV- Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

¹⁰ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV- Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen.

¹¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug

von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden.

Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der

Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT

FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN (AB 1.1.2018) RECHT

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

¹² § 37 Abs. 2 AO.

¹³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KABesteuerungsgrundlagenGB.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung¹³, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden.

Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in

Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet.

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.



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 1. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017
Thesaurierung am 31. Dezember 2017
Umlaufende Anteilsscheine zum Geschäftsjahresende: 2.863.798**

§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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	0,3736	0,3736	0,3736	0,3736
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,3736	0,3736	0,3736	0,3736
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)	–	0,2822	0,2822	0,2822
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 berechneten	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	0,3736	0,3736	0,3736	0,3736
1 d) aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,2822	0,2822	0,2822	0,2822
1 d) bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0914	0,0914	0,0914	0,0914
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0914	0,0914	0,0914	0,0914
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	0,4444	0,4444	0,4444	0,4444
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.

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend. Insofern wird insbesondere auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko von Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen aufgrund der geplanten, großen Investimentsteuerreform“ verwiesen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis 31. Dezember 2017

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten 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 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 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 darauf 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.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung 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, den 14. August 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Mascha Meynköhn
Director
Steuerberaterin

ppa.
Carsten Böttjer
Manager
Steuerberater

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg
 Telefon (040) 3282–3400, Telefax (040) 3282–3405, E-Mail: info@intreal.de
 Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann
 Dr. Detlef Mertens, Kaufmann
 Michael Schneider, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt, Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Dr. Peter Rentrop Schmid	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

ASSET-MANAGEMENT

INDUSTRIA WOHNEN GmbH
 Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt am Main
 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

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

bulwiengesa appraisal GmbH
 (ab 01.03.2018)
 Frankfurt am Main

Value AG the valuation group
 (bis 28.02.2018)
 Berlin

Brigitte Adam (ab 01.03.2018)
 Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS
 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK für Rheinhessen

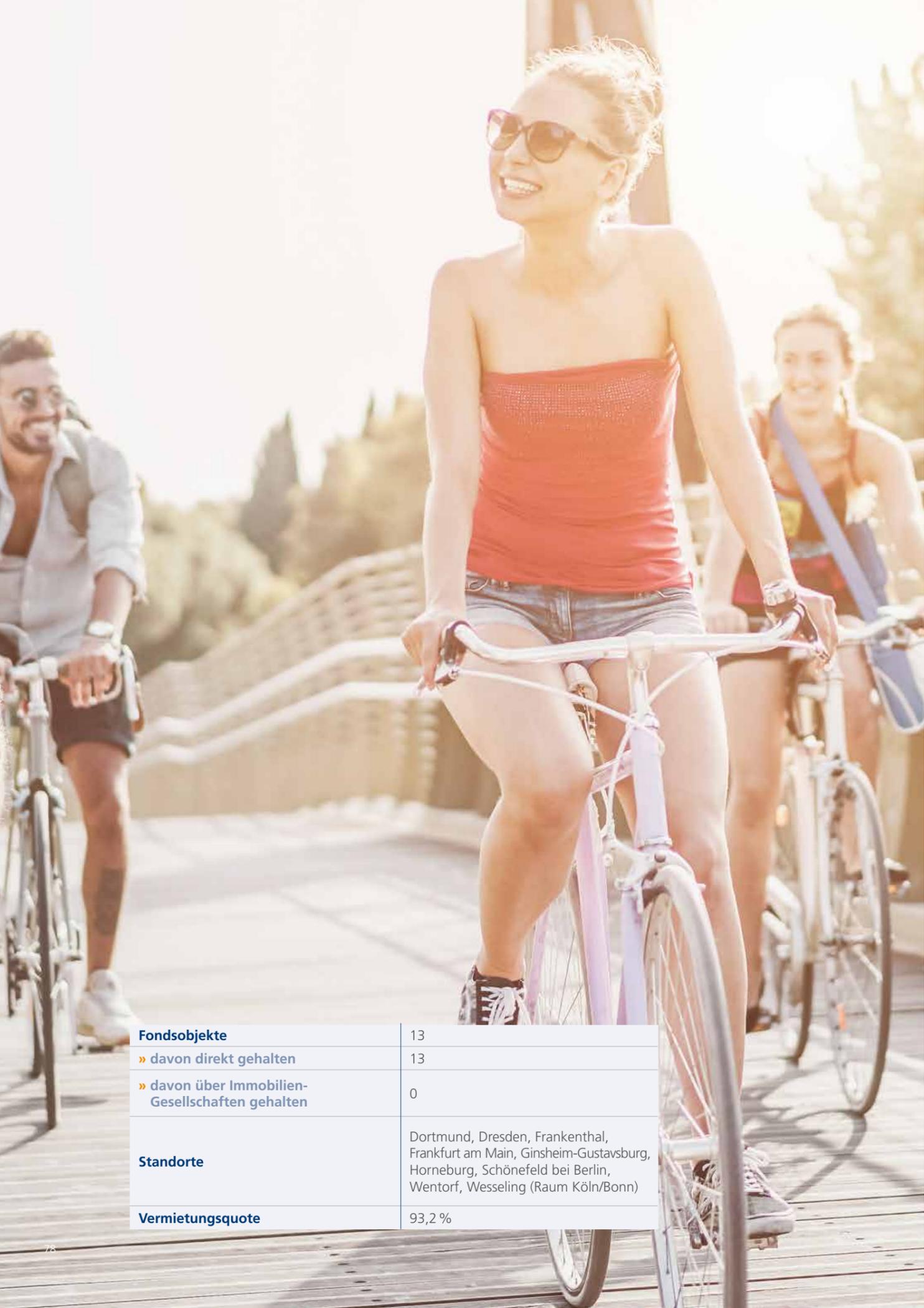
Carsten Troff (ab 01.03.2018)
 Dipl.-Volkswirt
 DIAZert, TEGoVA Recognised European Valuer

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

Thomas Kral (bis 28.02.2018)
 Dipl.-Ökonom, Dipl.-Imm.-Ökonom
 HypZert (F), FRICS/RICS Registered Valuer

Timo Bill (bis 28.02.2018)
 Dipl.-Wirt.-Ing. und MBA (GISMA)
 HypZert (F), Recognized European Valuer,
 MRICS/RICS Registered Valuer

Dirk Esselmann (bis 28.02.2018)
 Dipl.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, IHK Nord-Westfalen



IMMOBILIENBESTAND

› Dortmund

Objekt

Die 2015 errichtete Wohnanlage umfasst sechs Hausaufgänge in einem zusammenhängendem Gebäudekörper. Es stehen 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.419 m² sowie 51 Stellplätze in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage zur Verfügung.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse mit Blick auf das Naherholungsgebiet Phoenix-See sowie über eine Fußbodenheizung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ufer des Phoenix-Sees im Stadtteil Hörde. Der Standort liegt ca. 5 km südöstlich der Dortmunder Innenstadt City-West. Er bildet mit dem umliegenden Areal ein Wohn- und Naherholungsgebiet mit Gastronomie und Gewerbebebauung.

Das Objekt ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gut an den ÖPNV angebunden. Mehrere Buslinien bedienen von hier aus die nähere Umgebung sowie den 1 km entfernten Bahnhof Hörde bzw. die U-Bahnstation Hörde. In rd. 20 Minuten werden vom Objekt sowohl die Innenstadt als auch der Hauptbahnhof erreicht.



Eckdaten	
Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4, Dortmund	
Baujahr	2015
Verkehrswert zum Stichtag	13.525.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017 / 28.02.2018
Kaufpreis	13.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	44
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.419 m ²
Anzahl Parkplätze	51

Fondsobjekte	13
» davon direkt gehalten	13
» davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Standorte	Dortmund, Dresden, Frankenthal, Frankfurt am Main, Ginsheim-Gustavsburg, Horneburg, Schönefeld bei Berlin, Wentorf, Wesseling (Raum Köln/Bonn)
Vermietungsquote	93,2 %

Dresden

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Neubau-Pflegeheim mit 26 zusätzlichen Wohnungen im Dresdner Stadtteil Altstadt. Das Pflegeheim verfügt mit 119 Einzel- und 6 Doppelzimmern über eine wirtschaftlich optimale Betriebsgröße und wird allen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim gerecht. Betreiber des Pflegeheims ist die Vitanas GmbH & Co. KGaA, die deutschlandweit zu den führenden Anbietern in diesem Segment zählt.

Die Baufertigstellung ist im April 2018 erfolgt. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW 70 errichtet.



Lage

Das Objekt Maternistraße wurde in zentraler Lage in der Dresdner Altstadt errichtet. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Dresdner Altstadt kern mit Zwinger und Altmarkt. Fußläufig sind diese in 10 min. erreichbar, in ähnlicher Distanz ist der Hauptbahnhof gelegen. Der Objektstandort verfügt insgesamt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés, Apotheken und ärztlicher Versorgung befindet sich im direkten Umfeld und im nahegelegenen Dresdner Stadtkern.

Eckdaten Maternistraße 20/Rosenstraße 28, Dresden

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	19.800.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	12.04.2018
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	8.100 m ²
Anzahl Parkplätze	16

Frankenthal

Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1985 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m² befinden sich 143 Wohneinheiten, außerdem stehen 94 Tiefgaragen und 23 Außenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzüge angebinden.



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	1985
Verkehrswert zum Stichtag	11.635.000,00 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

Frankfurt am Main, Heisterstraße

Objekt
Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m² 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	4.145.000,00 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, Lyoner Straße

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 m² 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	22.970.000,00 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.

Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße

Objekt
 Das 2012 fertiggestellte Appartementhaus verfügt über 5 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. In der Liegenschaft stehen 3.510 m² Wohnfläche, die sich auf 164 Wohneinheiten verteilen, sowie 32 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist einen modernen, nutzungstypischen Ausstattungsstandard auf. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Holzpelletsheizung, die durch eine Gaskesselanlage in Brennwerttechnik unterstützt wird.



Eckdaten Salvador-Allende-Straße 1, Frankfurt am Main

Baujahr	2012
Verkehrswert zum Stichtag	21.400.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017
Kaufpreis	20.500.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	164
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.510 m ²
Anzahl Parkplätze	32

Lage
 Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtteil Bockenheim. Der Stadtteil profitiert von seiner direkten Nähe zum Messegelände und dem Bankenviertel und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in Frankfurt. Der Investitionsstandort ist über den direkt angrenzenden S-Bahnhof West sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Frankfurter Innenstadt ist mit rund 10 Minuten Fahrzeit in dichten Taktung sehr gut zu erreichen, die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert 6 Minuten.

Ginsheim-Gustavsburg

Objekt
 Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und siebengeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m² 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.

Lage
 Ginsheim-Gustavsburg liegt im Nordwesten des Kreises Groß-Gerau im sogenannten Main-spitzdreieck, 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.

Eckdaten Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a, Ginsheim-Gustavsburg

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	3.345.000,00 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



> **Horneburg**

Objekt

Bei dem Neubau-Investment handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Es umfasst 19 freifinanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für die Wohnanlage werden 16 Stellplätze in einer offenen Garage sowie 10 Außenstellplätze für Bewohner und Gewerbemietler hergestellt.



Für die Gewerbeeinheiten werden 4 ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung hergestellt.

Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW-70 errichtet. Alle Wohnungen können barrierefrei erschlossen werden und verfügen über Balkone oder Terrassen. Die Baufertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen.

Lage

Horneburg ist eine niedersächsische Gemeinde westlich von Hamburg zwischen Buxtehude und Stade. Hamburg ist innerhalb von 30 Minuten zu erreichen.

Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage in Horneburg. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Horneburg sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Einen hohen Freizeitwert bieten die vielen Naherholungsflächen und Sportmöglichkeiten sowie die Nähe zur Elbe.

Eckdaten Lange Straße 11, Horneburg

Baujahr	2019
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Februar 2019
Kaufpreis	3.762.894,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	19
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	1.561 m ²
Anzahl Parkplätze	26

> **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 2.575 m² Wohnfläche. Die Gesamtfläche verteilt sich auf 32 Wohneinheiten. 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 Attilastraße 2-12, Schönefeld bei Berlin

Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	3.675.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.270.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.575 m ²
Anzahl Parkplätze	37



Wentorf

Objekt

Der Anfang 2018 fertiggestellte Neubau besteht aus einem 3- und einem 2-geschossigen Gebäude mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 33 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Neben den 2.054 m² Wohnfläche stehen 10 Außen- sowie 23 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Der Gebäudekomplex wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-70 Effizienzhausstandard errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen kann stufenlos erschlossen werden. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen.

Eckdaten Achtern Höben 14/Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10

Wentorf

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	7.179.979,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.179.979,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.054 m ²
Anzahl Parkplätze	33



Lage

Die Gemeinde Wentorf grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Stadtrand von Hamburg. Der Standort ist über eine Stadtbuslinie an den Hamburger Verkehrsbund angeschlossen. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 40 Minuten zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nahen Umfeld vorhanden. Die vielen Naherholungsflächen und Sportmöglichkeiten schaffen einen hohen Freizeitwert.

Wesseling, Ahrstraße

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Erbbaurecht mit acht 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnanlage in der Ahrstraße/Kronenweg wurde 1976 errichtet und umfasst insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.722 m². Den Bewohnern stehen 39 Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen/Terrassen ausgestattet und sind teilweise (Haus-Nr. 9 und 11) über Aufzüge angebunden. Die Gebäude wurden mit öffentlichen Mitteln finanziert und unterliegen einer Mietpreisbindung. Es besteht eine Nachbindungsfrist bis zum Ende des Jahres 2027.

Eckdaten Ahrstraße 1-13/Kronenweg 51, Wesseling

Baujahr	1976
Verkehrswert zum Stichtag	4.720.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	4.553.262,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	91
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.721 m ²
Anzahl Parkplätze	39



Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Ver-

kehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt von Wesseling ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis.

Wesseling, Kastanienweg

Objekt
Bei dem Objekt handelt es sich um vier Mehrfamilienhäuser und 24 Reihenhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von 16.073 m² im Erbbaurecht. 186 Wohnungen und die 33 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in den drei sechsgeschossigen Wohnhäusern und in dem 13-geschossigen Wohnhochhaus. Die Reihenhäuser sind in zwei Reihen mit jeweils 12 Häusern angeordnet. Sie verfügen über zwei überirdische Geschosse, ein nicht ausgebautes Satteldach und ein Kellergeschoss. Für jedes Haus gibt es einen Vorgarten und einen Garten auf der Rückseite des Hauses.

Die Wohngebäude im Kastanienweg wurden 1961 errichtet. Der Ausstattungsstandard ist baujahrestypisch. Die Mehrfamilienhäuser wurden in massiver Bauweise und in Stahlbetonbauweise erstellt, sie verfügen über Aufzugsanlagen. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen/Loggien ausgestattet.

Lage
Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes. Weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Eckdaten Kastanienweg 3-9; 2-48, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	15.035.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	14.341.772,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	210
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	16.073 m ²
Anzahl Parkplätze	33



Wesseling, Ulmenstraße

Objekt
Das Objekt besteht aus vier in geschlossener Bauweise erstellten Mehrfamilienhäusern im Erbbaurecht. Die 3-geschossigen Gebäude mit 24 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.912 m² wurden 1961 errichtet. Seitlich der Gebäude befindet sich ein Garagenanbau.

Die Häuser mit einem baujahrestypischen Ausstattungsstandard wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen verfügen über Süd-Balkone. Um den Gebäudeblock befinden sich Außenanlagen mit teilweise hohem Baumbestand und einem Spielplatz.

Lage
Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes.



Eckdaten Ulmenstraße 2-10, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	1.765.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	1.704.966,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.912 m ²
Anzahl Parkplätze	3

INTREAL

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 3282-3400
info@intreal.com



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