

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

HALBJAHRESBERICHT zum 31. Oktober 2024: offener Immobilien-Publikumsfonds

INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

AN UNSERE ANLEGER

32,2 %	776	52	1,30
BVI-Rendite seit Auflegung (03.08.2015)	Mio. EUR Nettofondsvermögen	Immobilien im Portfolio	Ausschüttung je Anteil in EUR am 25.10.2024

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, der offene Immobilien Publikumsfonds hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 (1. Mai 2024 bis 31. Oktober 2024) abgeschlossen. Mit einer Vermietungsquote von mehr 92 % erzielte der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weiterhin verlässliche laufende Einnahmen. Erfahren Sie mehr über die Entwicklung und die Veränderungen: Die wichtigsten Aktivitäten und Kennzahlen haben wir Ihnen in diesem Halbjahresbericht zusammengestellt.

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2024

Fondsvermögen (netto) in EUR	775.727.329,31
Immobilienvermögen in EUR	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	936.255.299,21
– davon direkt gehalten	936.255.299,21
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	52
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	92,3 %
Fremdkapitalquote inkl. kurzfristige Darlehen ¹⁾	32,1 %
Fremdkapitalquote exkl. kurzfristige Darlehen ¹⁾	29,6 %
An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	2
Mittelzufluss/-abfluss (netto) in EUR	-55.783.598,60
Ausschüttung	
Endausschüttung am	25.10.2024
Endausschüttung je Anteil/EUR	1,30
Rücknahmepreis/EUR	53,05
Ausgabepreis/EUR	55,70

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

INHALT

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2024

Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	5
Portfoliostruktur	8
Kreditübersicht	11
Währungspositionen	11
Risikoprofil	11
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013	11
Vermögensübersicht	12
Vermögensaufstellung Teil I:	
– Immobilienverzeichnis	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	24
Vermögensaufstellung Teil II:	
– Liquiditätsübersicht	24
Vermögensaufstellung Teil III:	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	25
Anhang	27
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	29
Gremien	30

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2024

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

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

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

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

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

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

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

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

Starke Partner für Ihr Investment

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

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement ein Objekt angekauft:

direkt gehaltene Immobilien:

- » Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4:
Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13.05.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,4 Mio. EUR.

Ebenfalls im Berichtszeitraum sind zwei direkt gehaltene Immobilien verkauft worden:

- » Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40:
Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26.09.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 29,4 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von –1,8 Mio. EUR.;
- » Hannover, Neherfeld 2–32/Liethfeld 19–47/
Ellernbuschfeld 3a–7g:
Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26.09.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 29,5 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von –3,3 Mio. EUR

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 775.727.329,31 EUR (Beginn Gj. 884.352.528,56 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 14.621.129 Stück (Beginn Gj. 15.627.442 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 53,05 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (56,58 EUR) um 3,63 EUR gesunken. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von –3,9% erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Fokus Wohnen Deutschland ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragsreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25% der Jahresnettosollmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie hauptsächlich in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem geringen systematischen Risiko. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

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

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG- Risiko ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z. B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als **mittel** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u. a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen

zwei Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Dies betrifft die Anlagegrenzen zur Mindestliquidität und zur Belastung von Vermögensgegenständen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden **marktbezogene Stresstests** durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Weiterhin wird das Vorhandensein von **Markt-Klumpenrisiken** untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie oder dem Markt. Zum Abschlussstichtag werden die **Klumpenrisiken** aus den Bereichen **Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten** als **hoch eingestuft**, was jedoch als strategiekonform angesehen wird. Die **Klumpenrisiken** aus der Altersstruktur der Objekte und Orte werden als **gering** eingestuft.

Das **Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko** ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das **Risiko des Mietausfalls** zum Abschlussstichtag als **gering** eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das **Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko** werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als **gering** eingestuft.

Im Fonds befinden sich zum Abschlussstichtag sechs Projektentwicklungen, welche sich auf vier Projektentwicklungen in Form eines Forward Fundings mit Eigentumsübergang, ein Forward Funding ohne Eigentumsübergang und ein Forward Purchase verteilen. Hieraus können Projektentwicklungsrisiken entstehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu Kostensteigerungen kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder den Ausfall des Projektentwicklers. Rückforderungen von bereits geleisteten Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das **Projektentwicklungsrisiko** ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken zum Abschlussstichtag als **mittel** einzustufen.

Zum Abschlussstichtag werden mit dem Fonds **keine Investmentanteile** gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.

Weiterhin wird das Vorhandensein von **Kontrahenten-Klumpenrisiken** untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag wird das **Klumpenrisiko** aus der Restlaufzeit der Mietverträge als **gering** eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Zum Abschlussstichtag besteht ein **hohes Liquiditätsrisiko**, da insbesondere aufgrund hoher Rückgabeverlangen der Anleger und laufender Kaufpreisverpflichtungen aus Projektentwicklungen, die Liquidität auslaufenden Zeichnungen und Erträgen nicht vollständig ausreichen wird, um den Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Um die Liquiditätssituation des Fonds sicherzustellen, wurden verschie-

dene Maßnahmen wie die Aufnahme von Kurz- und Langfristdarlehen ergriffen. Darüber hinaus wurden bereits Objekte verkauft, weitere Verkäufe befinden sich in der Umsetzung oder in der Planung.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein **mittleres** Zinsänderungsrisiko.

Weiterhin wird das Vorhandensein von **Kredit-Klumpenrisiken** untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen als **mittel** eingestuft.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das **physische Risiko** wird zum Abschlussstichtag als **gering** bewertet. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen

können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell. Das **transitorische Risiko** wird zum Abschlussstichtag als **mittel** bewertet.

Die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie erfolgt zum Geschäftsjahresende.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und weiterhin überdurchschnittlicher Inflation in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremdkapital mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

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

Sollten die geplanten Maßnahmen bezüglich des Liquiditätsrisikos nicht greifen, müsste die Anteilrücknahme ausgesetzt werden. Grundsätzlich wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen festgestellt. Das Rendite-Risikoprofil entspricht grundsätzlich der Strategie, kann jedoch anhand der geschilderten Situation nicht als ausgewogen betrachtet werden.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

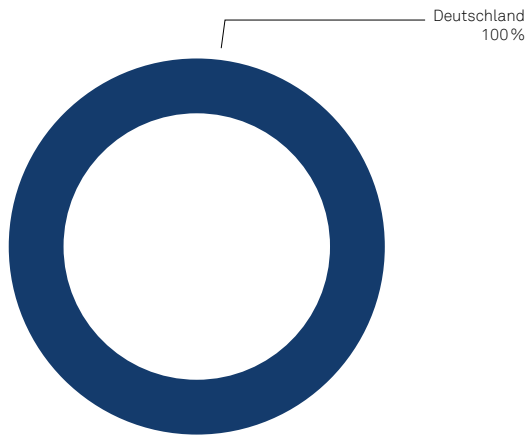
PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 52 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

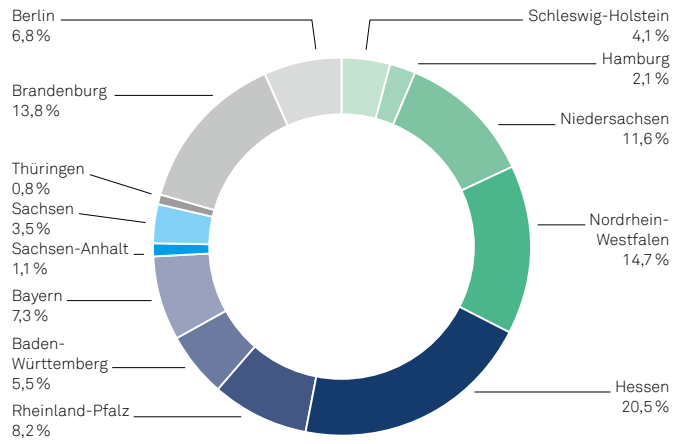
Geografische Verteilung der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)

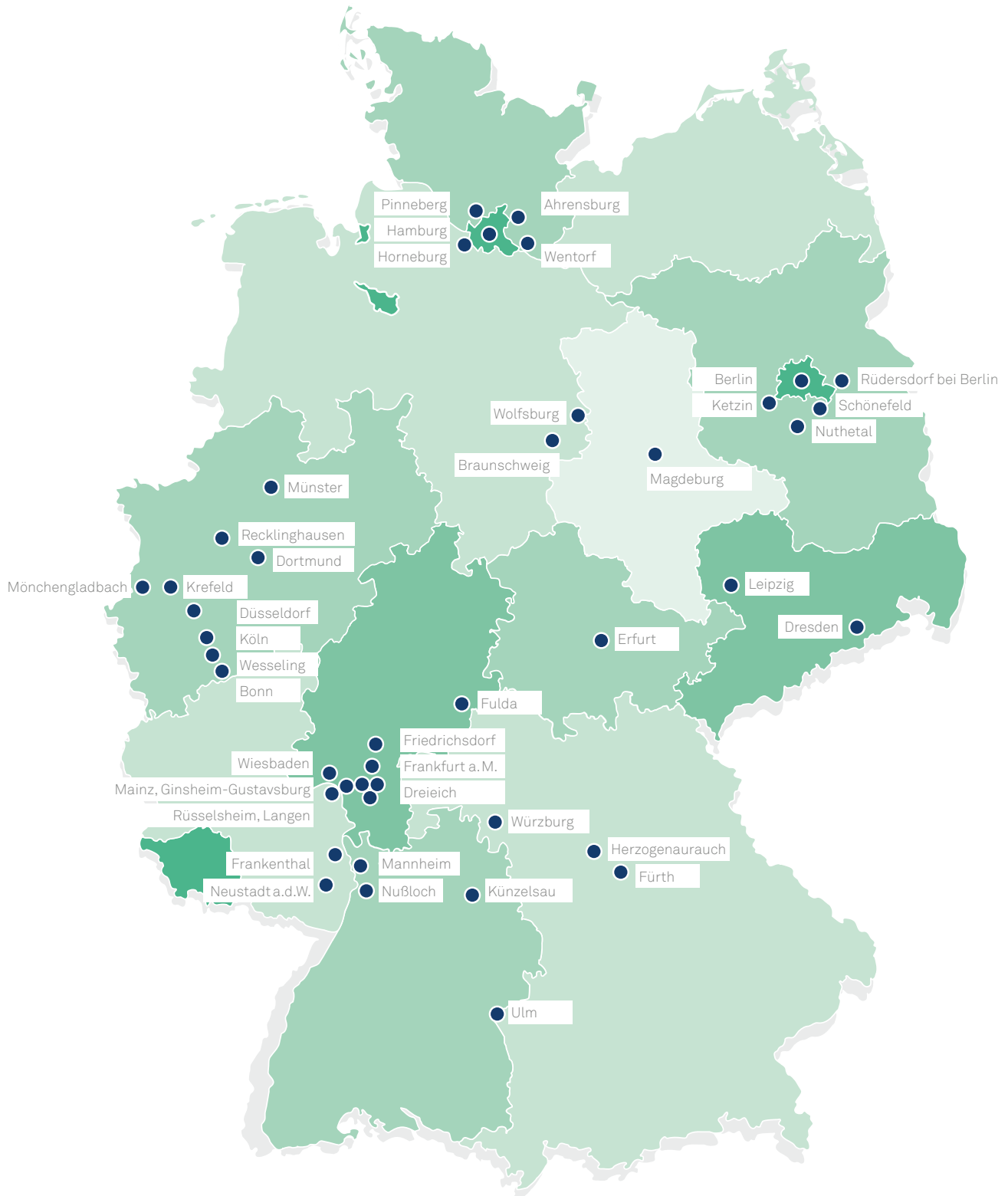
Länderallokation



Regionalallokation



Standortverteilung der Immobilien



KREDITÜBERSICHT

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen in EUR	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	300.632.811,42	32,1
Gesamt	300.632.811,42	32,1

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (300,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen

für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 252,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in % nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	25,4	1,4	23,2	45,4	4,7	100,0
Gesamt	25,4	1,4	23,2	45,4	4,7	100,0

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

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

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

RISIKOPROFIL

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

VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. Oktober 2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	636.165.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	135.520.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	66.929.975,66		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	97.640.323,55		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		936.255.299,21	120,69
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	76.678.574,44		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		76.678.574,44	9,88
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	22.237.293,44		
(davon in Fremdwährung)	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	63.340.052,95		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	63.340.052,95		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	33.557.627,62		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		119.134.974,01	15,36
Summe Vermögensgegenstände		1.132.068.847,66	145,94

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	-300.632.811,42		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-9.512.933,08		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-19.065.880,70		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-18.454.403,02		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-347.666.028,22	-44,82
II. Rückstellungen		-8.675.490,13	-1,12
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe Schulden		-356.341.518,35	-45,94

C. FONDSVERMÖGEN

umlaufende Anteile (Stück)	14.621.129		
Anteilwert (EUR)	53,05		

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	–	18.05.18	2019	3.801	0 / 3.880
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	EUR	M (AG)	W	–	17.12.20	2020	3.723	0 / 6.982
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	EUR	M (AG)	W	–	17.12.20	2020	4.086	0 / 7.654
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	Px 57,6%; Ha 43,8%	–	31.03.20	1988	1.618	5.439 / 0
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	EUR	M	W	–	26.10.18/ 27.03.19	2018/ 2019	5.134	0 / 9.423
DE	44263	Dortmund, Hörder Phoenix- seeallee 147–153 / Hans- Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	–	31.12.17/ 28.02.18	2015	4.728	0 / 4.419
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70–72	EUR	G	Ha 77,2%; B 18,8%	–	30.08.19	1980	4.298	3.977 / 0
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	Pf 79,6%; W 19,7%	–	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628
DE	40597	Düsseldorf, Lilli-Marx-Straße 48–54	EUR	GB	–	ja	13.04.23	2025	2.915	0 / 4.011
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 51,4%; Px 28,7%; B 13,4%	–	30.08.19	1900 / 1993 / 1994	811	2.209 / 362
DE	67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a–d / Matthias-Grünwald- Straße 1 a–d	EUR	M	W	–	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz1+2	EUR	M	W	–	31.03.16/ 30.04.16	1986	8.402	0 / 10.133

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / G / L	0,0	0,5	30,3	13.200 / 13.410 [13.305]	192	530 / 530 [530]	75 / 75 [75]	1.309 / 10,8	1.059 / 249	64	559	42
FW / L / SZ	0,1	0,8	39,5	26.050 / 27.890 [26.970]	457	965 / 965 [965]	76 / 76 [76]	2.126 / 8,6	1.537 / 588	102	1.243	73
FW / L / SZ	0,1	0,0	39,2	28.100 / 30.110 [29.105]	501	1.042 / 1.042 [1.042]	76 / 76 [76]	2.238 / 8,2	1.646 / 593	106	1.310	73
B / BM / FW / G / L / RO / SZ	4,9	0,3	54,9	7.450 / 7.450 [7.450]	136	358 / 358 [358]	36 / 35 [35,5]	590 / 9,1	426 / 165	30	306	64
B / BM / FW / K / L / SP	3,7	2,5	52,7	21.800 / 21.830 [21.815]	519	1.098 / 1.098 [1.098]	35 / 36 [35,5]	2.014 / 9,6	1.480 / 534	101	1.074	47
B / BM / G / L	0,0	0,0	0,0	14.300 / 15.600 [14.950]	333	673 / 673 [673]	71 / 71 [71]	1.283 / 9,8	941 / 342	64	396	43
BM / L / LA / R / SZ	6,3	3,9	19,1	7.800 / 7.990 [7.895]	225	482 / 491 [486]	32 / 30 [31]	650 / 9,8	470 / 180	32	308	57
BM / FW / G / L	18,4	0,8	59,3	19.000 / 20.090 [19.560]	497	992 / 990 [992]	54 / 54 [54]	1.535 / 8,5	909 / 626	76	521	21
B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ	-	-	0,0	14.339	-	684 / 662 [673]	80 / 80 [80]	2.270 / 15,8	1.452 / 818	0	2.270	k.A.
B / L / R / SZ	0,0	3,3	20,3	7.800 / 7.830 [7.815]	183	409 / 424 [416]	40 / 32 [36]	840 / 9,6	624 / 216	42	399	57
G / L / SZ	0,0	0,1	23,2	14.350 / 15.020 [14.685]	399	888 / 889 [889]	47 / 42 [44,5]	1.094 / 9,5	648 / 446	55	151	47
B / G / RO	0,0	1,0	60,4	13.750 / 13.890 [13.820]	306	853 / 853 [853]	38 / 48 [43]	1.018 / 7,3	779 / 240	51	398	16

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	–	01.10.15	1990	857	0 / 1.149
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	–	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	–	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußen- straße 16, 16a, 16b, 16c	EUR	M	W	–	23.11.21	2024	3.039	0 / 5.968
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9–11	EUR	GG	Px 37,6 %; Ha 24,9 %; B 22,2 %	–	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.437 / 646
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	–	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16; Martin-Luther-Straße 6–8	EUR	M	W	–	30.06.18	1979	2.617	1 / 2.479
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	–	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717
DE	21109	Hamburg, Neuenfelder Straße 14a, 14b	EUR	M	W	–	12.03.19	2020	1.892	0 / 5.109
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	EUR	M	W	–	08.10.19	2020	10.636	0 / 9.774
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	–	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362
DE	14669	Ketzin, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinenweg 1, 2, 3	EUR	M	W	–	01.09.21	2023	10.621	1.393 / 8.754

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
G / L	0,1	3,1	27,5	4.900 / 4.960 [4.930]	108	240 / 242 [241]	42 / 46 [44]	303 / 8,3	250 / 53	15	28	11
G / L	0,1	6,8	0,0	21.100 / 19.790 [20.445]	435	1.006 / 1.009 [1.008]	58 / 58 [58]	1.763 / 8,6	1.370 / 394	87	534	14
FW / G / L / SZ	0,7	5,7	23,8	27.050 / 27.490 [27.270]	654	1.369 / 1.367 [1.368]	51 / 57 [54]	1.941 / 8,9	1.404 / 537	97	227	37
G / L / R / RO / SZ	0,0	45,3	23,7	29.350 / 30.030 [29.690]	164	1.041 / 1.011 [1.026]	76 / 75 [75,5]	3.563 / 10,9	2.150 / 1.413	0	3.563	k.A.
K / L / PA / RO / SZ	1,9	1,6	23,5	5.650 / 6.000 [5.825]	225	456 / 456 [456]	36 / 26 [31]	494 / 9,1	358 / 136	23	218	57
G / L / SZ	0,0	0,2	35,9	11.350 / 11.350 [11.350]	156	406 / 421 [414]	76 / 76 [76]	698 / 6,2	435 / 263	33	371	68
B / FW / L / SZ	0,0	15,3	21,8	9.550 / 8.370 [8.960]	59	300 / 281 [291]	80 / 80 [80]	756 / 7,3	756 / 0	19	737	43
B	0,0	5,2	74,0	4.100 / 4.010 [4.055]	77	272 / 242 [257]	34 / 35 [34,5]	296 / 9,2	228 / 67	15	106	11
L	0,2	5,6	0,0	5.070 / 5.640 [5.355]	125	393 / 367 [380]	37 / 37 [37]	259 / 8,3	214 / 45	13	24	52
BM / FW / G / L	0,1	1,3	11,8	38.850 / 39.900 [39.375]	632	1.438 / 1.552 [1.495]	76 / 76 [76]	2.177 / 6,0	1.381 / 796	98	993	59
B / BM / G / L	2,0	0,7	50,3	3.950 / 4.430 [4.190]	90	187 / 187 [187]	75 / 75 [75]	343 / 4,7	226 / 117	17	143	50
FW / L	18,2	71,6	43,3	38.250 / 38.310 [38.280]	126	1.564 / 1.566 [1.565]	80 / 80 [80]	4.921 / 12,5	2.840 / 2.081	1	4.921	k.A.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	EUR	G	–	–	31.01.20	1900 / 1990	126	425 / 0
DE	47803	Krefeld, Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	EUR	GB	W	–	28.10.23	2023 / 2024	5.421	0 / 5.971
DE	74653	Künzelsau, Taläckerstraße 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4	EUR	M	W	–	26.10.23	2022	5.390	0 / 5.235
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace- Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	EUR	M	W	–	02.08.21	2023	9.922	128 / 11.425
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	W 59,7 %; Ha 29,0 %; B 11,1 %	–	30.08.19	1913 / 1998	664	1.309 / 1.425
DE	39106	Magdeburg, Rogätzer Straße 86a	EUR	GB	–	ja	02.11.23	2025	1.846	0 / 3.544
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20–24	EUR	G	Px 74,3 %; B 21,5 %	–	30.11.19	2020	8.909	8.010 / 0
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W	–	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.562
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57	EUR	G	B 56,1 %; Px 25,0 %; H 11,5 %	–	31.05.22	2018	4.278	7.317 / 0
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111, 113	EUR	G	Ha 43,3 %; B 32,6 %; Px 22,5 %	–	30.08.19	1988 / 1994	3.514	2.826 / 0
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	–	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929
DE	69226	Nußloch, Hauptstraße 98–100, Sofienstraße 2–4, Walldorfer Straße. 1	EUR	GG	Pf 60,3 %; Ha 17,0 %; W 15,5 %	–	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.121 / 1.015

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / FW	0,0	0,0	68,1	2.750 / 3.110 [2.930]	0	128 / 153 [140]	36 / 40 [38]	376 / 9,6	278 / 98	19	196	62
B / FW / G / L / R / SZ	0,2	0,0	47,9	24.450 / 25.660 [25.055]	428	914 / 914 [914]	80 / 80 [80]	3.313 / 11,0	2.095 / 1.218	138	3.175	k.A.
B / G / K / L / SZ	0,2	42,5	31,9	23.800 / 23.640 [23.720]	165	707 / 707 [707]	79 / 79 [79]	2.759 / 11,0	1.399 / 1.360	138	2.460	107
FW / G / L / R / RO / SZ	4,1	3,6	27,3	57.800 / 58.570 [58.185]	981	2.090 / 2.092 [2.091]	79 / 79 [79]	5.552 / 8,9	3.931 / 1.621	278	4.858	81
B / BM / FW / L / LA / SZ	0,4	4,9	22,9	13.100 / 12.550 [12.825]	168	580 / 547 [563]	40 / 44 [42]	981 / 6,6	604 / 377	49	466	57
B / FW / L / SZ	-	-	95,4	10.182	-	598 / 599 [598]	70 / 80 [75]	1.617 / 15,9	791 / 826	0	1.617	k.A.
G	5,3	0,0	27,9	40.500 / 40.720 [40.610]	910	1.727 / 1.727 [1.727]	66 / 65 [65,5]	3.517 / 9,0	2.171 / 1.346	146	1.658	60
FW / G / L / SZ	0,3	3,4	27,8	11.100 / 11.420 [11.260]	197	423 / 423 [423]	77 / 77 [77]	933 / 9,1	587 / 346	52	567	65
B / G / K / LA / R / SZ	11,5	1,3	30,7	34.400 / 33.910 [34.155]	788	1.595 / 1.594 [1.594]	64 / 64 [64]	3.192 / 9,1	2.522 / 670	160	2.394	90
B / BM / FW / L / LA	4,7	0,1	20,5	6.900 / 7.060 [6.980]	207	413 / 413 [413]	35 / 32 [33,5]	626 / 9,6	466 / 160	31	297	57
B / G / L / RO	0,1	0,9	53,8	7.770 / 8.190 [7.980]	164	500 / 500 [500]	39 / 49 [44]	575 / 7,5	429 / 146	29	226	47
B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	5,8	0,3	61,2	16.400 / 16.080 [16.240]	488	917 / 917 [917]	54 / 47 [50,5]	1.753 / 11,4	874 / 879	88	644	44

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² 5)	
DE	14558	Nuthetal, Nuthestraße 1, 1a, 1b	EUR	M	W	–	30.06.23	2023	3.589	0 / 5.283
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	–	01.10.21	2021	4.571	0 / 5.599
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 63,0 %; Px 220,2 %; B 17,8 %	–	30.08.19	1978 / 1984	923	2.454 / 77
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 1–65	EUR	M	W	–	31.05.22	2023	20.452	0 / 8.203
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 66–113	EUR	M	W	–	19.12.22	2023	16.974	0 / 6.391
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	–	30.06.18	1980	3.648	0 / 2.881
DE	12529	Schönefeld, Attilastraße 2–12	EUR	M	W	–	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575
DE	89075	Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27	EUR	GB	–	ja	23.05.23	2025	3.225	215 / 2.646
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	–	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	–	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	EUR	M (E)	W	–	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158	EUR	M	W	–	28.07.21	2023	7.781	0 / 5.907

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B / BM / G / K / L / R / RO / SZ	0,8	0,1	57,8	25.350 / 25.480 [25.415]	437	916 / 916 [916]	79 / 79 [79]	3.700 / 11,9	2.194 / 1.506	185	3.206	103
L	0,1	1,9	44,2	18.000 / 18.030 [18.015]	206	806 / 739 [773]	77 / 77 [77]	1.976 / 9,3	1.508 / 469	98	1.356	83
B / BM / FW / K / L	2,8	5,2	23,6	7.200 / 7.100 [7.150]	229	494 / 498 [496]	35 / 28 [31,5]	641 / 9,6	470 / 171	32	305	57
FW	1,1	18,1	9,3	21.100 / 21.550 [21.325]	322	820 / 827 [823]	79 / 79 [79]	2.509 / 10,8	1.608 / 901	125	2.216	90
FW	0,0	14,1	33,8	27.950 / 28.490 [28.220]	458	1.083 / 1.090 [1.087]	79 / 79 [79]	3.150 / 10,7	2.002 / 1.148	158	2.708	97
B / L	0,1	6,5	40,8	4.850 / 5.130 [4.990]	82	300 / 299 [300]	34 / 36 [35]	341 / 8,7	277 / 64	17	122	43
BM	0,0	3,2	21,6	5.450 / 5.440 [5.455]	133	295 / 294 [294]	52 / 52 [52]	239 / 7,3	192 / 47	12	22	11
B / BM / FW / G / LR / SZ	-	-	0,0	10.452	-	543 / 543 [543]	80 / 80 [80]	1.519 / 14,5	1.013 / 506	0	1.519	k.A.
B / BM / G / L	0,0	3,0	57,7	7.000 / 6.970 [6.985]	79	325 / 313 [319]	74 / 74 [74]	709 / 27,0	548 / 160	35	238	41
L	0,1	1,2	38,4	7.450 / 7.310 [7.380]	189	549 / 515 [532]	32 / 32 [32]	447 / 9,8	333 / 113	22	93	25
G	0,0	0,0	53,1	2.500 / 2.640 [2.570]	75	180 / 174 [177]	27 / 30 [28,5]	178 / 10,4	129 / 49	9	37	25
B / G / L / RO / SZ	0,4	0,0	24,4	23.250 / 23.660 [23.455]	457	930 / 930 [930]	79 / 79 [79]	2.478 / 11,3	1.435 / 1.043	124	2.127	80

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	38446	Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg, Lavendelweg	EUR	GB	–	ja	24.03.23	2025	7.362	3.002 / 13.869
DE	97074	Würzburg, Norbert- Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	–	10.10.20	2020	1.718	0 / 2.134

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ¹⁰⁾

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
B/BM/FW /G/K/L/R /SP/SZ	-	-	38,2	73.867	-	2.766 / 2.766 [2.766]	80 / 80 [80]	7.904 / 9,3	4.474 / 3.431	0	7.904	k.A.
FW / G / L / SZ	0,0	0,2	56,6	9.050 / 9.110 [9.080]	145	334 / 334 [334]	77 / 77 [77]	704 / 7,6	369 / 335	35	417	71

936.255.299,21

- 1) DE = Deutschland
- 2) G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (AG) = Mietwohngrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)
- 3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Pf = Pflege; Px = Praxis; W = Wohnen
- 4) Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.
- 5) Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.
- 6) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage
- 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 Berichtstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.
- 9) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i. d. R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.
- 10) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2024

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	90763	Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4	13.05.2024

II. Verkäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	26.09.2024
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellernbuschfeld 3a–7g	26.09.2024

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2024)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				76.678.574,44	9,88
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 76,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 52,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		22.237.293,44	2,87
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Betriebskostenvorlagen	13.072.525,43		
davon Mietforderungen	1.191.923,55		
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		63.340.052,95	8,17
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Immobilien	63.340.052,95		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		33.557.627,62	4,33
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-300.632.811,42	-38,75
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-9.512.933,08	-1,23
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-19.065.880,70	-2,46
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-18.454.403,02	-2,38
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-8.675.490,13	-1,12
(davon in Fremdwährung)		0,00	
Fondsvermögen		775.727.329,31	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (22,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (13,1 Mio. EUR), Mietkautionen (5,5 Mio. EUR), Sonstige Forderungen (2,0 Mio. EUR), Mietforderungen (1,2 Mio. EUR) und Forderung an Hausverwalter (0,4 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (63,3 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (90,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (26,7 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (33,6 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von (30,2 Mio. EUR) der Objekte Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8 (28,5 Mio. EUR), Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12 (0,4 Mio. EUR), Fulda, Heinrichstraße 9–11 (0,2 Mio. EUR), Erfurt, Anger 61 (0,2 Mio. EUR), Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28 (0,1 Mio. EUR), Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (0,1 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), Sonstige Forderungen (3,8 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (0,4 Mio. EUR) und Kaufpreis Einbehalte (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (63,3 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (90,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (26,7 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (9,5 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg, Lavendelweg (6,2 Mio. EUR), Nuthetal, Nuthestraße 1, 1a, 1b (0,6 Mio. EUR), Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c (0,5 Mio. EUR), Düsseldorf, Lilli-Marx-Straße 48–54 (0,3 Mio. EUR), Ulm, Breitensteinweg 17,

19, 23, 27 (0,3 Mio. EUR), Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158 (0,2 Mio. EUR), Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8 (0,2 Mio. EUR), Krefeld, Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b (0,2 Mio. EUR), Ketzin, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinienweg 1, 2, 3 (0,2 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 66–113 (0,1 Mio. EUR), Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 1–65 (0,1 Mio. EUR), Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12 (0,1 Mio. EUR), Mönchengladbach, Fliethstrasse 51, 53, 55, 57 (0,1 Mio. EUR) und Magdeburg, Rogätzer Straße 86a (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (19,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (12,7 Mio. EUR), Mietkautionen (5,3 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (1,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (18,5 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Baukosten- und Tilgungszuschüsse (16,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Verkaufsvergütung (0,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,5 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,5 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle (–0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR). Die „Rückstellungen“ (8,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (2,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (3,2 Mio. EUR), Rückstellungen für sonstige Kosten (1,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds (1,2 Mio. EUR) und Rückstellungen aus dem Verkauf von Objekten (0,3 Mio. EUR).

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

ANHANG

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2024 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	Umlaufende Anteile
53,05 EUR	14.621.129

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken 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.

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

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

Hamburg, den 30. Dezember 2024

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

Malte Priester

Camille Dufieux

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	5,5	5,5
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	6,5	6,5
Jahresmietertrag Hotel	0,6	0,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2
Jahresmietertrag Wohnen	70,0	70,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	4,0	4,0
Jahresmietertrag Praxis	4,2	4,2
Jahresmietertrag Pflege	9,0	9,0
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

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

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Unbefristet	71,3	71,3
2024	1,9	1,9
2025	3,4	3,4
2026	1,6	1,6
2027	0,5	0,5
2028	2,2	2,2
2029	1,9	1,9
2030	3,2	3,2
2031	3,0	3,0
2032	1,3	1,3
2033	0,4	0,4
2034 +	9,3	9,3

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

Telefon: (040) 377 077 000

Telefax: (040) 377 077 899

E-Mail: info@intreal.com

Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle
Kaufmann

Michael Schneider
Kaufmann

Camille Dufieux (seit 01.01.2024)
Wirtschaftsjuristin

Malte Priester (seit 01.10.2024)
Diplom-Betriebswirt

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt
HIH Real Estate GmbH
Vorsitzender

Ulrich Müller
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Renate Grünwald
Diplom Geodäsie
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung
von Mietwerten, IHK Hamburg
Tätig für vRönne | Grünwald / Partner

Thomas Mascha
Dipl.-Ing. Bauwesen/ MRICS, FRICS, CIS HypZert (F)
Öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, IHK Frankfurt am Main



INDUSTRIA IMMOBILIEN GmbH
Schreyerstraße 4-6
60596 Frankfurt a.M.
Telefon 069 838398-0
info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de



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