



Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2017

**FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK.....2**  
 KENNZAHLEN ZUM STICHTAG 31. OKTOBER 2017 ..... 2  
 VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM..... 2

**TÄTIGKEITSBERICHT .....2**  
 ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK ..... 2  
 ANLAGEGESCHÄFTE ..... 2  
 WERTENTWICKLUNG ..... 3  
 HAUPTANLAGERISIKEN ..... 4  
 PORTFOLIOSTRUKTUR ..... 5  
     Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte): ..... 5  
     Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete): ..... 5  
     Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte): ..... 6  
     Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte): ..... 6  
     Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) ..... 7  
     Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen ..... 7  
 WÄHRUNGSPOSITIONEN..... 8  
 RISIKOPROFIL ..... 8  
 WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 105 ABS. 1C EU VO NR. 231/2013 IM BERICHTSZEITRAUM..... 8

**VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31. OKTOBER 2017.....9**  
**FORTSETZUNG: VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31. OKTOBER 2017 .....10**  
**VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2017 TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS .....11**  
 DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN ..... 11

**VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 31. OKTOBER 2017 .....12**  
**VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2017 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT .....12**  
 ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2017 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ..... 12

**VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2017 TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN.....13**  
 ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. OKTOBER 2017 TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ..... 14  
 VERMIETUNGSINFORMATIONEN ..... 15  
     Mieten nach Nutzungsarten ..... 15  
     Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten ..... 15  
 RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE ..... 15

**ANHANG .....16**  
 ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF ..... 16  
 ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE ..... 16

**GREMIEN .....18**  
 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT ..... 18  
 GESCHÄFTSFÜHRUNG ..... 18  
 AUFSICHTSRAT ..... 18  
 EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN ..... 19

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017 (1. Mai 2017 bis 31. Oktober 2017) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Vorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

**Kennzahlen im Überblick**

**Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2017**

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	126.680.097,11 €
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	82.641.213,71 €
- davon direkt gehalten	82.641.213,71 €
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	9
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,8%
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	8,7%

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

**Veränderungen im Berichtszeitraum**

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	48.953.618,24 €
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	01.10.2017
Endausschüttung je Anteil	1,60 €
Rücknahmepreis	51,83 €
Ausgabepreis inklusive Ausgabeaufschlag	54,42 €

**Tätigkeitsbericht**

**Anlageziele und Anlagepolitik**

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

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich zu vorgegebenen Zeiträumen (Cash-Call) Anteile am Fonds zeichnen können. Wurde das entsprechende Eigenkapital erreicht, wird die Ausgabe weiterer Anteile vorübergehend ausgesetzt (Cash-Stop). Hintergrund dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die 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 Akquisitionenobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

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

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

## Starke Partner für Ihr Investment

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

## Anlagegeschäfte

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

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 126.680.097,11 (Beginn Gj. EUR 79.904.440,22) bei umlaufenden Anteilen von 2.443.885 Stück (Beginn Gj. 992.916 Stück). Im bisherigen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,5% 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 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 eine Restlaufzeit nahe 10 Jahren. Daher ist das Zinsänderungsrisiko 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.

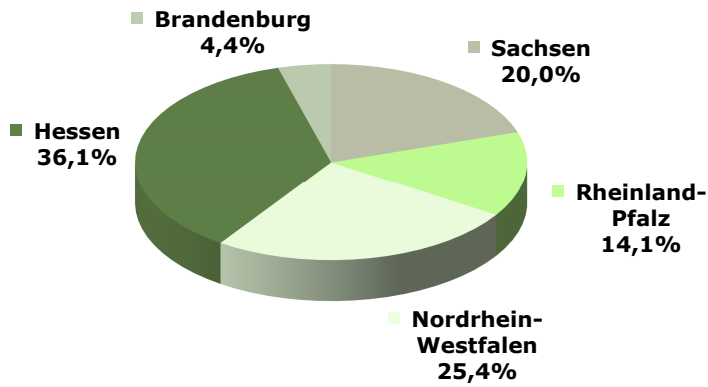
Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

**Portfoliostruktur**

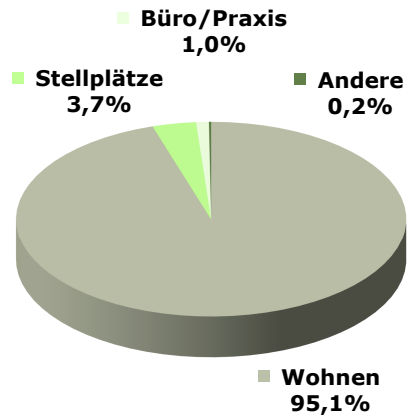
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 9 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

**Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte):**

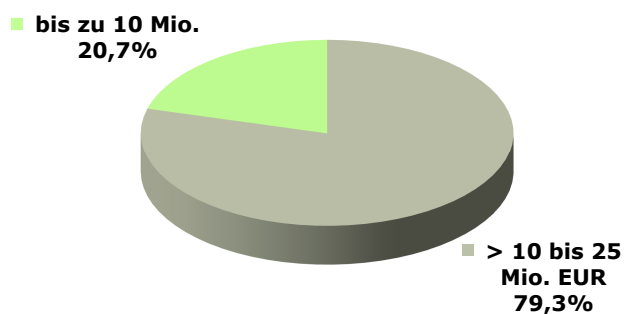
Regionalallokation



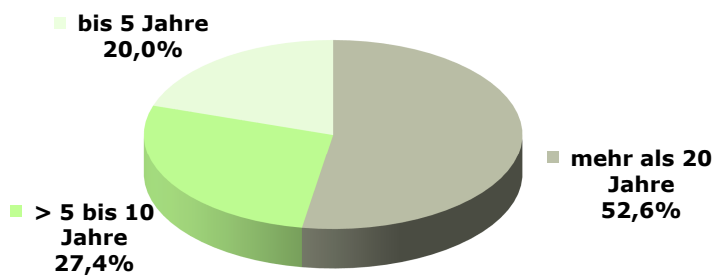
**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete):**



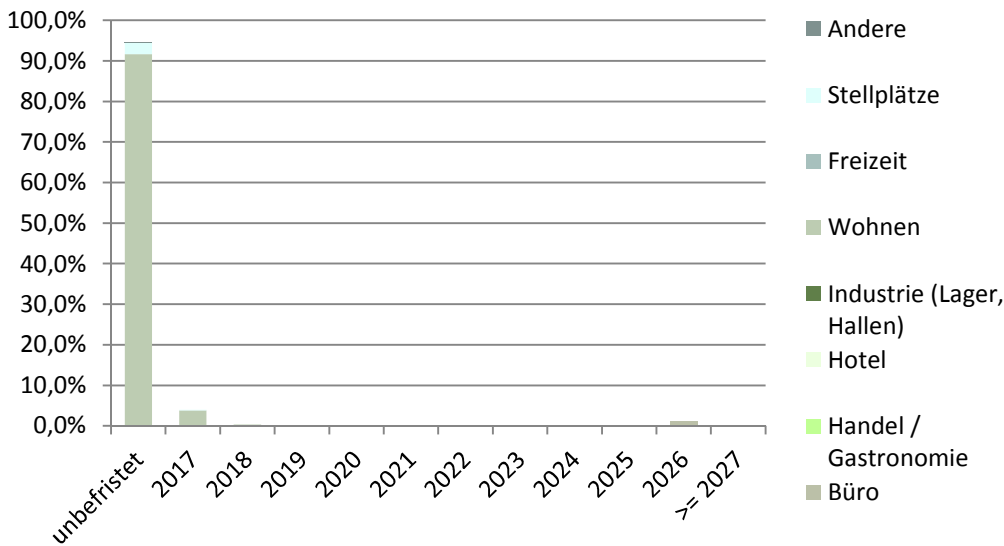
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte):



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte):



**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)**



**Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen**

<b>Übersicht Kredite</b>		
<b>Währung</b>	<b>Kreditvolumen</b>	<b>% <sup>1)</sup></b>
EUR-Kredite (Inland)	7.170.000,00 €	8,7
<b>Gesamt</b>	<b>7.170.000,00 €</b>	<b>8,7</b>

1) Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den bilanzierten 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 überwiegend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 7,2 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 7,2 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

<b>Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung</b>						
<b>Währung</b>	<b>unter 1 Jahr</b>	<b>1 bis 2 Jahre</b>	<b>2 bis 5 Jahre</b>	<b>5 bis 10 Jahre</b>	<b>über 10 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
EUR-Kredite (Inland)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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



### Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

### Risikoprofil

<b>Risikokomponenten</b>	<b>Ausprägung</b>
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	nicht vorhanden

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

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

**Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2017**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		66.120.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		16.521.213,71		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>82.641.213,71</b>	<b>65,24</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		30.958.236,19		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>30.958.236,19</b>	<b>24,44</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.722.221,84		
(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		4.975.742,16		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien	4.975.742,16			
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00			
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		15.720.665,90		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>24.418.629,90</b>	<b>19,28</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>138.018.079,80</b>	<b>108,95</b>

**Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2017**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-7.170.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-26.789,61		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.892.681,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-292.820,03		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-10.382.290,96</b>	<b>-8,20</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung	0,00)		<b>-955.691,73</b>	<b>-0,75</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>-11.337.982,69</b>	<b>-8,95</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>				
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>2.443.885</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>51,83</b>	

**Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2017 Teil I: Immobilienverzeichnis**

**Direkt gehaltene Immobilien**

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>	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
DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575		-	0,0	0,0	3.615	109	219	59	239 / 7,3	192 / 47	12	189	95
DE 60594 Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	3,2	0,0	3.960	109	218	52	303 / 8,3	250 / 53	15	240	95
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	5,7	0,0	3.245	114	241	34	259 / 8,3	214 / 45	13	205	95
DE 60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	4,6	0,0	22.625	609	1.218	62	1.939 / 8,9	1.404 / 535	97	1.583	98
DE 50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	3,3	0,0	14.700	584	1.165	33	1.417 / 9,9	1.031 / 385	71	1.288	109
DE 50389 Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	0,0	0,0	1.725	65	130	34	177 / 10,4	128 / 49	9	161	109
DE 50389 Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	2,3	0,0	4.600	186	371	40	447 / 9,8	333 / 113	22	406	109
DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1, 2	EUR	M	W	-	31.03.16 / 30.04.16	1984 / 1985	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	2,0	29,2	11.650	339	750	44	1.080 / 9,4	634 / 446	54	904	100
DE 01067 Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	GB	W	ja	01.08.16	2018	-	-	-	-	-	22,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>10)</sup> 82.641.213,71**

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) 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 bilanzierten Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

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

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2017

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

### Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2017 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2017)	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>30.958.236,19</b>	<b>24,44</b>
<b>II. Investmentanteile</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2017 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 31,0 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind EUR 17,5 Mio. als Tagesgeld angelegt.

**Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2017 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung			3.722.221,84	2,94
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		2.129.827,49		
davon Mietforderungen		140.115,68		
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			4.975.742,16	3,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		4.975.742,16		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			15.720.665,90	12,41
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs- geschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-7.170.000,00	-5,66
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-26.789,61	-0,02
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.892.681,32	-2,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-292.820,03	-0,23
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung	0,00)		-955.691,73	-0,75
<b>Fondsvermögen</b>			<b>126.680.097,11</b>	<b>100,00</b>

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2017 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Mietforderungen (EUR 0,1 Mio.), Forderungen aus Mietkautionen (EUR 0,7 Mio.), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 2,1 Mio.), Forderungen gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (EUR 0,3 Mio.) sowie Forderungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen (EUR 0,4 Mio.).

Die Position „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 5,9 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 0,9 Mio.).

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiteren Immobilien bereits geleistete Beträge (EUR 15,6 Mio.), über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (EUR 0,2 Mio.) sowie in geringem Umfang Sonstige Forderungen aus Versicherungsschäden.

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ bestehen aus Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 2,0 Mio.), Mietkautionen (EUR 0,7 Mio.) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,1 Mio.).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich um im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang um Verbindlichkeiten gegenüber Sachverständigen.

„Rückstellungen“ bestehen im Wesentlichen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen der Immobilien (EUR 0,6 Mio.), für Vertriebsfolgeprovisionen (EUR 0,3 Mio.) sowie für Kosten der Hausverwaltung (EUR 0,1 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatung, Negativzinsen sowie für die Verwahrstellenvergütung.

**Vermietungsinformationen**

**Mieten nach Nutzungsarten**

<b>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>DE</b>
Jahresmietertrag Büro & Praxis	1,0	1,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	95,1	95,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,7	3,7
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2

**Leerstandsinfos nach Nutzungsarten**

<b>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>DE</b>
Leerstand Büro & Praxis	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	2,3	2,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,9	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,8	96,8

**Restlaufzeit der Mietverträge**

<b>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>DE</b>
unbefristet	90,2	90,2
2017	3,8	3,8
2018	0,3	0,3
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	1,1	1,1
2027 +	0,0	0,0



## Anhang

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,83
Umlaufende Anteile	2.443.885

### 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 einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet.

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

**Hamburg**, im Dezember 2017

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung



**Andreas Ertle**



**Dr. Detlef Mertens**



**Michael Schneider**

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal Internation Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg  
Telefon: (040) 3282 – 3400  
Telefax: (040) 3282 3460  
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.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

**Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz**

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

**Externe Bewerter für Immobilien****Value AG the valuation group,  
Berlin****Thomas Kral**

Dipl.-Ökonom, Dipl.-Imm.-  
Ökonom  
HypZert (F), FRICS/RICS  
Registered Valuer

**Timo Bill**

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

**Dirk Esselmann**

Dipl.-Ing.

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