

**FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

# JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2017



# JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2017

## KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 30. APRIL 2017

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>79.904.440,22 EUR</b>
<b>Anzahl umlaufender Anteile</b>	<b>1.518.258</b>
<b>Rücknahmepreis</b>	<b>52,62 EUR</b>
<b>Ausgabepreis</b>	<b>55,25 EUR</b>
<b>BVI-Rendite</b>	<b>4,2 %</b>

<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	71.414.346,48 EUR
– davon direkt gehalten	71.414.346,48 EUR
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0,00 EUR

<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	9
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete (Stichtag)	98,2 %

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	4
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	40.926.409,91 EUR

<b>Ausschüttung im Laufe des Berichtsjahres</b>	
Endausschüttung am	15.09.2016
Endausschüttung je Anteil	1,20 EUR

<b>Ausschüttung 2. Geschäftsjahr</b>	
Endausschüttung am	29.09.2017
Endausschüttung je Anteil	1,60 EUR

# INHALTSVERZEICHNIS

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagestrategie	07
Marktbericht 2017	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlegerisiken	10
Portfoliostruktur	12
Vermietungsinformationen	14
Kredite und Währungsrisiken	15
Kreditübersicht	15
Entwicklungskennzahlen	17

## ZAHLEN UND FAKTEN

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

## ANHANG

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

# BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagestrategie	07
Marktbericht 2017	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 zwei 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 ersten vollen Geschäftsjahres vorlegen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis zum 30. April 2017.

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

So befinden sich zum Stichtag acht Bestandsobjekte, sowie ein Grundstück im Zustand der Bebauung im Immobilienvermögen mit Werten in Höhe von insgesamt 71.414.346 EUR. Im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn ist das ein Anstieg um über 60 %.

In diesem Fondsgeschäftsjahr haben drei Beurkundungen stattgefunden: Zwei Neubauprojekte in Dresden und Braunschweig, sowie ein Bestandsportfolio im Raum Köln/Bonn. Die drei Objekte des Bestandsportfolios sind bereits in diesem Geschäftsjahr mit Besitz, Nutzen und Lasten in das Immobilien-Sondervermögen übergegangen.

Das vergangene Geschäftsjahr kann mit einem erfreulichen Ergebnis aufwarten: Die Höhe der zweiten Ausschüttung beträgt 1,60 EUR pro Anteil,

die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 beläuft sich auf 7,70 %.

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 Dresden und Braunschweig. Die Fertigstellung der Pflege-Immobilie am Standort Dresden ist 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

## ANLAGEZIEL UND ANLAGESTRATEGIE

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

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

### Starke Partner für Ihr Investment

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

# MARKTBERICHT 2017

## Wachstum dank stabiler wirtschaftlicher Entwicklung

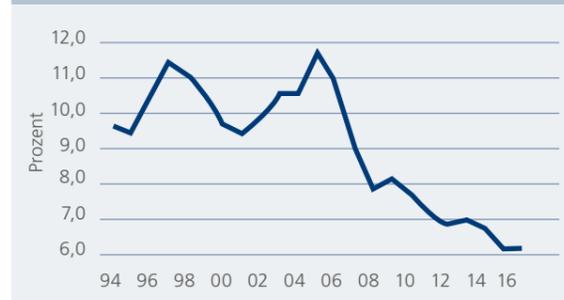
Immobilien in Deutschland bleiben für in- und ausländische Investoren auch 2017 ein Stabilitätsanker. Gerade Immobilien in Kernstädten profitieren von Nachfrageüberhang und hohen Auslastungsgraden, was für Investoren einen stabilen Kapitalfluss bedeutet. Vor allem die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch. Dieser Markt wird auch in Zukunft attraktiv bleiben, da der Anlagedruck u. a. aufgrund mangelnder Alternativen für Investments weiter steigt. Die Zukunft hält einige Herausforderungen bereit: Die Auswirkungen einiger globalpolitischer Faktoren wie zum Beispiel Brexit, die Krisenherde Nordkorea und Syrien sind schwer vorhersagbar und werden erst auf lange Sicht spürbar für die Exportnation Deutschland. Die Unsicherheit wirkt sich auf den Immobilienklima-Index aus. Das Immobilienklima spiegelt die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche wider.

Immobilienklima nach Segmenten  
Januar 2008 bis April 2017



Die fundamentalen Daten der deutschen Wirtschaft sind erfreulich. Das Bruttoinlandsprodukt wird in den kommenden Jahren um 1,4 bis 1,7 % jährlich ansteigen. Davon profitiert die Immobilienwirtschaft: Hohe Preisniveaus, geringe Inflation und niedrigster Leitzins bieten vorteilhafte Rahmenbedingungen. Die positive konjunkturelle Entwicklung Deutschlands sorgt dafür, dass die Arbeitslosenquote weiter sinkt und demzufolge die Zahl der Erwerbstätigen steigt. Im Durchschnitt gingen 2016 rund 43,4 Mio. Personen einer Beschäftigung nach.

Entwicklung der Arbeitslosenquote 1994–2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## Städte wachsen, ländliche Regionen schrumpfen

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Wohnimmobilienmarkt ist der demografische Wandel, der die Wohnungsnachfrage in Deutschland nachhaltig verändern wird. Städte wie Berlin, München und Hamburg, die bereits heute attraktive Arbeitsmärkte sowie Hochschulen bieten, werden auch langfristig gesucht sein – ganz im Gegensatz zu den zumeist ländlichen Regionen mit schwächeren Arbeitsmärkten und unterdurchschnittlicher Infrastruktur. Auch im Osten Deutschlands stechen die zentralen Städte wie Dresden, Leipzig oder Erfurt hervor. Für Investoren werden die sogenannten B- und C-Städte immer interessanter. Diese kleineren Standorte bieten bei angemessenen Preisen eine risikoadäquate Rendite.

## Höherer Wohnflächenkonsum kurbelt die Nachfrage an

Single-Haushalte nehmen in Deutschland weiter zu. Gründe sind u. a. die Alterung der Bevölkerung, höhere Arbeitsmobilität und immer später stattfindende Familiengründungen. Gleichzeitig hat sich die Wohnfläche pro Einwohner seit der Nachkriegszeit mehr als verdoppelt. Neben höheren Ansprüchen an Größe und Komfort sind auch das Umzugs- bzw. Konsumverhalten Ursachen dafür. Generell ist eine Vielfalt an Wohnprojekten gefragt. Junge Menschen suchen kompakte, bezahlbare Apartments in zentralen Lagen mit einem guten Versorgungsangebot – während ältere Menschen neben klassischen Pflegeheimen immer häufiger auch Projekte für „Betreutes Wohnen“ nachfragen.

## Mieten auf hohem Niveau

In den vergangenen zehn Jahren sind die durchschnittlichen Neubaumieten in den bevölkerungsreichsten Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, Stuttgart und München mit über 45 Prozent am stärksten gestiegen. Der in Deutschland seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Aufwärtstrend bei den Bestandsmieten von jährlich 5,3 % setzte sich auch 2016 fort. Die stärksten Mietanstiege erfolgten auf Basis niedriger Grundniveaus in den kleineren Städten, wie Trier, Ingolstadt, Würzburg. In fast allen deutschen Städten ist seit etwa 2010 die Mietbelastung kontinuierlich gestiegen. Damit einhergehend sinkt die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf 23,3 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, in München sogar 28,1 %.

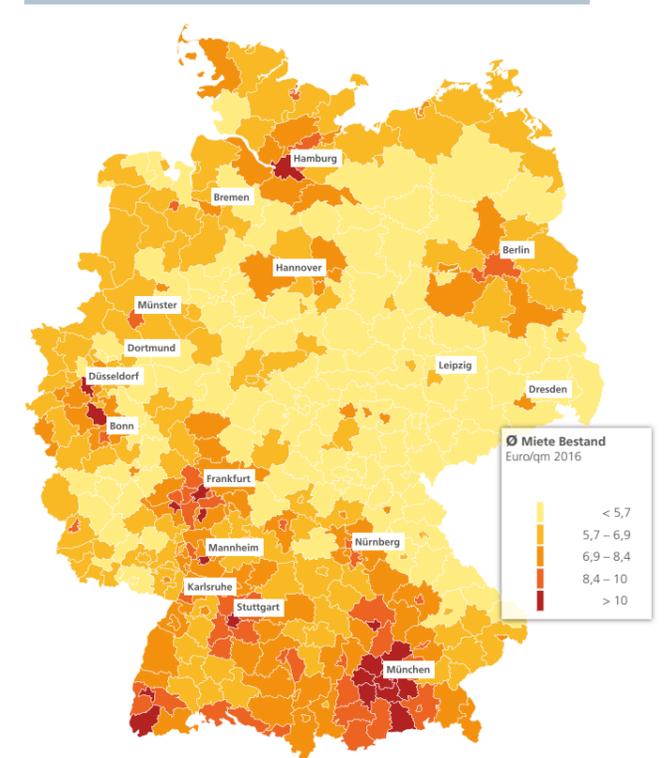
Da die Preise für Bestandsimmobilien in den vergangenen Jahren stiegen, wuchs das Interesse an Investments in neu gebaute Mietwohnungen oder Mikroapartments rasant. 2016 wurde ein neuer Rekordwert erreicht.

## Kaufpreiskriterien deutlich angestiegen

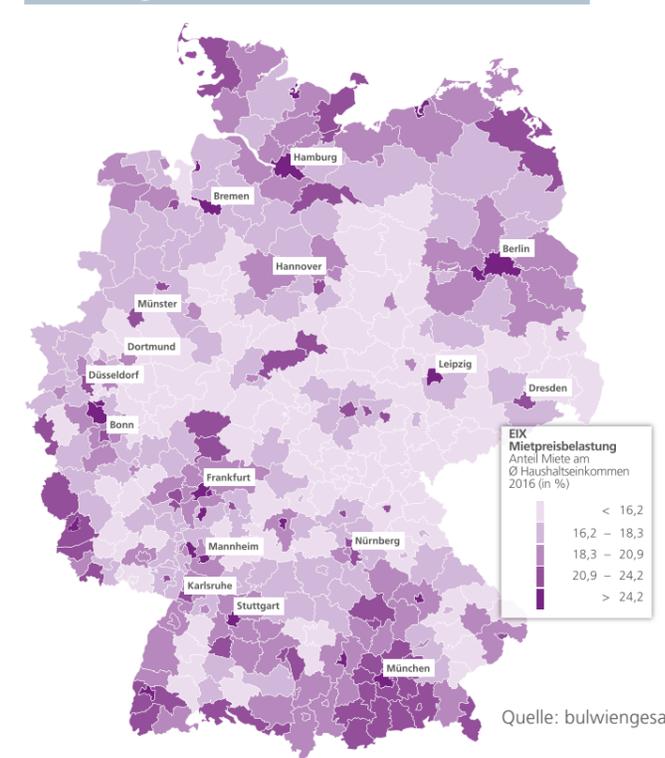
Die Preise für Neubauinvestments sind in den vergangenen zehn Jahren von der etwa 17-fachen Jahresnettokaltmiete auf das ca. 23-fache gestiegen. Für absolute Top-Standorte werden auch Kaufpreise von über 30 Jahresnettokaltmieten gezahlt. In den kommenden zwei Jahren wird angesichts niedriger Zinsen und hohem Anlagedruck der institutionellen Investoren mit stabilen Kaufpreiskriterien gerechnet. Allerdings werden die absoluten Preise aufgrund steigender Mieten weiter zulegen.

Den umfassenden Marktbericht von bulwiengesa aus 2017 finden Sie auf <http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/>

Durchschnittliche Bestandsmieten 2016



Erschwinglichkeitsindex 2016



Quelle: bulwiengesa

# ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden vier direkt gehaltene Immobilien angekauft und eine weitere Immobilie notariell für den Fonds beurkundet. Das Transaktionsvolumen der vier Immobilien belief sich auf insgesamt 26,63 Mio. EUR. Im Einzelnen wurden folgende Immobilien erworben:

- » Dresden, Maternistraße 20/Rosenstraße 28; Erwerbsdatum 1. August 2016; Transaktionsvolumen (bisherige Raten) 6,04 Mio. EUR;
- » Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48; Erwerbsdatum 31. Dezember 2016; Transaktionsvolumen 14,34 Mio. EUR;
- » Wesseling, Ulmenstraße 2-10; Erwerbsdatum 31. Dezember 2016; Transaktionsvolumen 1,70 Mio. EUR;
- » Wesseling, Ahrstraße/Kronenweg 1-13, 51; Erwerbsdatum 31. Dezember 2016; Transaktionsvolumen 4,55 Mio. EUR

Notariell beurkundete Immobilie:

- » Braunschweig; Erwerbsdatum 30. November 2016; Transaktionsvolumen 27,9 Mio. EUR

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sind nicht erfolgt.

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 79.904.440,22 EUR (i.Vj. 37.727.338,58 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 1.518.258 Stück (i.Vj. 729.670 Stück). Der Anteilwert beträgt zum Berichtsstichtag 52,62 EUR je Anteil (i.Vj. 51,70). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 4,2 % (i.Vj. 3,4 %) 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** 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. Auf Grund der im Juli und August 2017

zurückgeführten, kurzfristigen Darlehen, die zum Berichtsstichtag einen relativ hohen Anteil am derzeitigen Darlehensvolumen besitzen, und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Berichtsstichtag ein **mittleres** Zinsänderungsrisiko.

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

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Sondervermögensebene beziehen

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

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

## RISIKOPROFIL

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

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

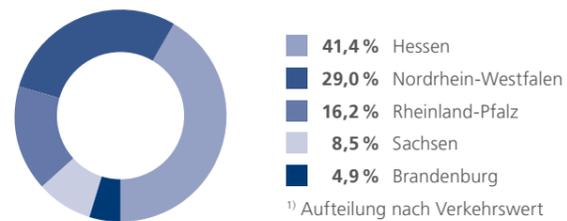
Es gab keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang dieses Berichts.



## PORTFOLIOSTRUKTUR

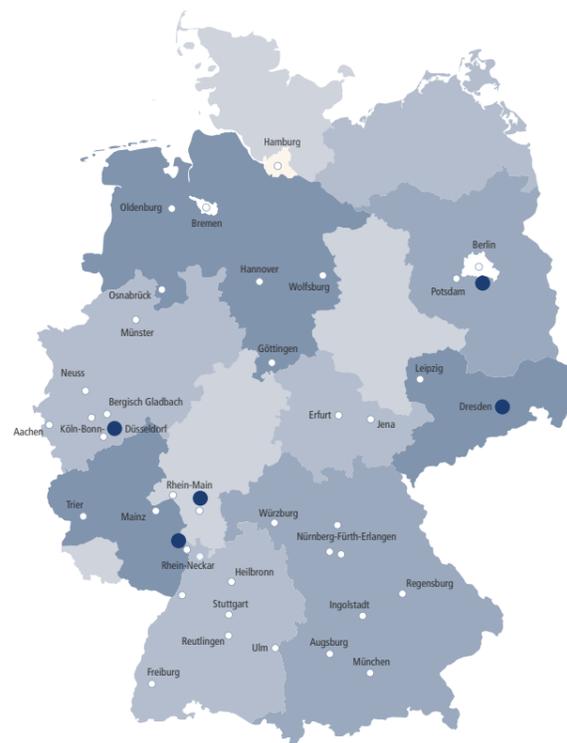
Zum Berichtsstichtag besteht das Portfolio aus acht Bestandsobjekten sowie einem Grundstück im Zustand der Bebauung. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Portfolios.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilen<sup>1)</sup>



Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag 30. April 2017 auf sechs Standorte, wobei der Großteil der Immobilien im Raum Rhein-Main gelegen ist. In Frankfurt am Main und im Großraum Frankfurt befinden sich drei Liegenschaften. Des Weiteren sind Standorte in Dresden, Berlin-Schönefeld und Frankenthal, nahe Mannheim sowie Wesseling zwischen Köln und Bonn vertreten. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geografische Verteilung der Immobilien:

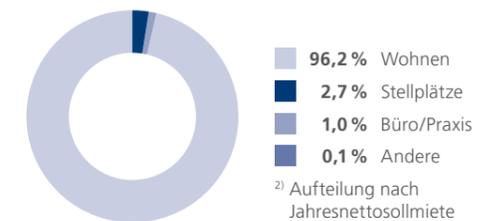


### Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Die Fondsimmobilen werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 47.775 m<sup>2</sup>, die gewerblich genutzte Fläche ca. 301 m<sup>2</sup>. Im Fondsportfolio befinden sich zum Stichtag 690 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, weiterhin 423 Parkplätze sowie zwei sonstige Einheiten.

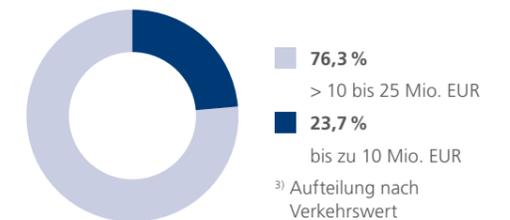
### Verteilung der Fondsimmobilen nach Nutzungsarten<sup>2)</sup>

Von den Bestandsobjekten werden 96,2 % der Sollmieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnraum generiert. Die verbleibenden 3,8 % verteilen sich in der Hauptsache auf die Vermietung von Stellplätzen und einer Gewerbeeinheit (Zahnarztpraxis).



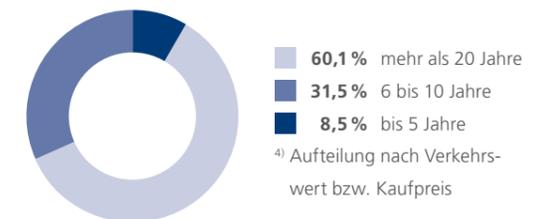
### Verteilung der Fondsimmobilen nach Größenklassen<sup>3)</sup>

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND befindet sich in der Aufbauphase. Bis zum Stichtag 30. April 2017 wurden für das Portfolio acht Bestandsobjekte sowie ein Grundstück im Zustand der Bebauung angekauft. Der durchschnittliche Verkehrswert der Bestandsimmobilien liegt bei 8,2 Mio. EUR. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive mit dem Aufbau des Fondsvolumens erworben.



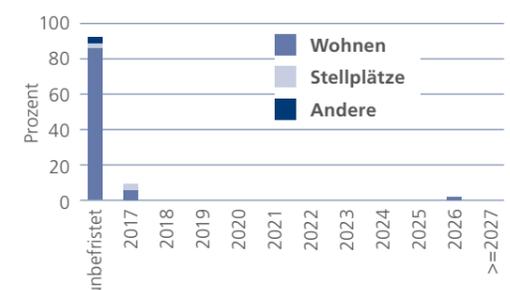
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen<sup>4)</sup>

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.



### 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.



## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

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

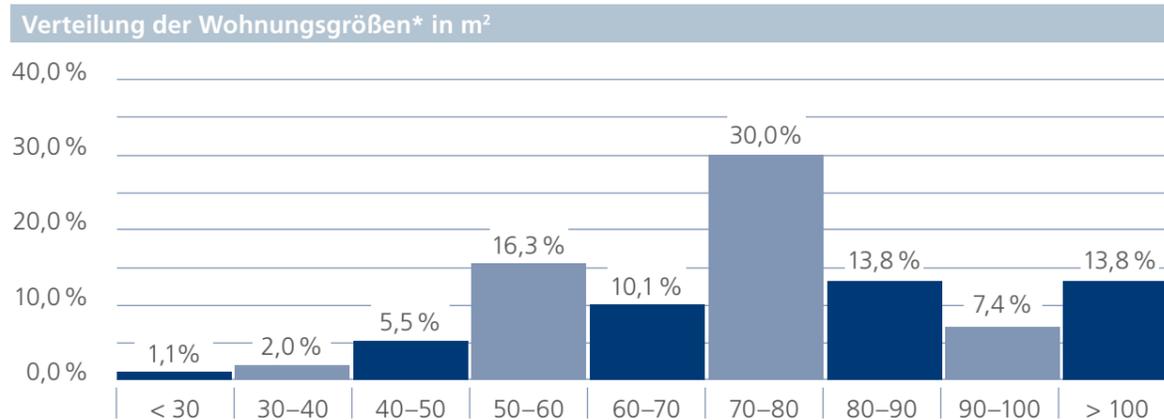
ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 98,2 %.

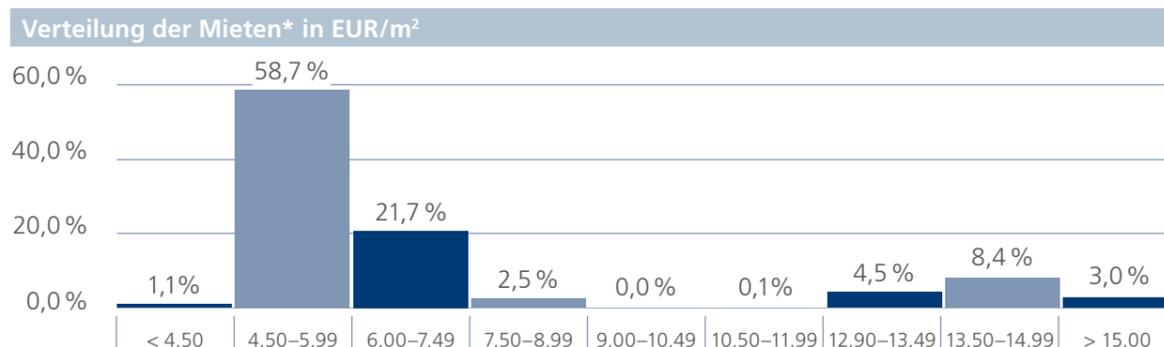
Vermietungsquote pro Objekt*	in %	Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt*	EUR/m <sup>2</sup>
Schönefeld bei Berlin – Attilastraße	97,5	Schönefeld bei Berlin – Attilastraße	7,07
Frankfurt a. M. – Heisterstraße	98,1	Frankfurt a. M. – Heisterstraße	14,44
Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	99,3	Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	4,73
Frankfurt a. M. – Lyoner Straße	96,3	Frankfurt a. M. – Lyoner Straße	14,10
Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	99,7	Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	5,28
Wesseling – Kastanienweg	98,4	Wesseling – Kastanienweg	5,93
Wesseling – Ulmenstraße	100,0	Wesseling – Ulmenstraße	5,54
Wesseling – Ahrstraße	99,3	Wesseling – Ahrstraße	5,41

\* auf Basis der Nettosollmiete

\* bei Wohnungen



\* auf Basis der Mietflächen



\* auf Basis der Mietflächen

## KREDITE UND WÄHRUNGSRIKEN

Für den Erwerb der Immobilien wurden Darlehen in Höhe von 16,97 Mio. EUR in Anspruch genommen.

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

Folgende Zinsfestschreibungen und Konditionen bestehen:

Von den auf 10 Jahre festgeschrieben Darlehen wurden zum Stichtag 5,17 Mio. EUR in Anspruch genommen. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,25 % p. a.

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

Die weiteren Darlehen von 11,8 Mio. EUR laufen ohne Zinsfestschreibung auf Basis des EURIBOR-Zinssatzes zuzüglich einer Marge von 1,00 %.

Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 23,8 %.

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

## KREDITÜBERSICHT

### KREDITE IN EUR

	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien <sup>1)</sup>	Kreditvolumen (indirekt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Ausland)	–	–	–	–
EUR-Kredite (Inland)	16.970.000,00	23,8	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>16.970.000,00</b>	<b>23,8</b>	–	–

<sup>1)</sup> 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	57,7	–
1 bis 2 Jahre	–	–
2 bis 5 Jahre	–	–
5 bis 10 Jahre	42,3	–
über 10 Jahre	–	–
<b>Summe</b>	<b>100,0</b>	<b>–</b>

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

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

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

**RENDITEN DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH**

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

\* Bei dem Geschäftsjahr 2016 handelte es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. In beiden 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	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

# VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. APRIL 2017

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

## A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke	65.370.000,00		
(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	6.044.346,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>71.414.346,48</b>	<b>89,37</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	13.284.733,97		
(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>13.284.733,97</b>	<b>16,63</b>

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

## IV. Sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.640.809,36		
(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	5.235.795,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	5.235.795,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	7.545.911,82		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>15.422.516,98</b>	<b>19,30</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>100.121.597,43</b>	<b>125,30</b>

## B. SCHULDEN

<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	-16.970.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-8.289,61		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-2.171.870,16		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-170.866,75		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>-19.321.026,52</b>	<b>-24,18</b>
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-896.130,69</b>	<b>-1,12</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	

<b>Summe Schulden</b>		<b>-20.217.157,21</b>	<b>25,30</b>
-----------------------	--	-----------------------	--------------

<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>		<b>79.904.440,22</b>	<b>100,00</b>
-------------------------	--	----------------------	---------------

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>1.518.258</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>52,62</b>	

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen <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	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	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1996	2.761	0/ 2.575	–	–	2,5	28,2	3.535	215	219	59	239/ 7,3	192/ 47	24	201	101
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	direkt	EUR	M	W	–	10/2015	1990	857	0/ 1.149	G/L	–	1,9	28,2	3.880	272	217	52	303/ 8,3	250/ 53	30	255	101
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	0/ 3.717	L	–	0,7	28,2	3.240	214	241	35	259/ 8,3	214/ 45	26	218	101
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	direkt	EUR	M	W	–	01/2016	1969/ 2010	4.100	301/ 6.496	FW/G/L/ SZ	–	3,7	28,9	22.470	1.217	1.219	62	1.939/ 8,9	1.404/ 535	194	1.680	104
DE	50389	Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1961	26.110	0/ 16.073	G/L	–	1,6	11,1	14.380	368	1.145	30	1.390/ 9,7	1.031/ 359	58	1.332	115
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1961	2.725	0/ 1.912	G	–	0,0	11,1	1.700	42	129	35	170/ 10,0	128/ 42	7	163	115
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13; Kronenweg 51	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1976	9.823	0/ 5.721	L	–	0,7	11,1	4.585	120	372	40	447/ 9,8	333/ 113	19	428	115
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	direkt	EUR	M	W	–	03/2016 04/2016	1984/ 1985	8.402	0/ 10.133	G/L/SZ	–	0,3	29,4	11.580	664	750	45	1.080/ 9,4	634/ 446	108	958	106
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20; Rosenstraße 28	direkt	EUR	GB	W	ja	08/2016	2018	2.839	–	–	–	–	–	6.044	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR insgesamt:</b>																						<b>71.414.346,48<sup>9)</sup></b>		

<sup>1)</sup> DE = Deutschland

<sup>2)</sup> E = Erbbaurechte / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / M = Mietwohngrundstück

<sup>3)</sup> W = Wohnen

<sup>4)</sup> Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

<sup>5)</sup> Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

<sup>6)</sup> FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / L = Lift/Aufzugsanlage / SZ = Sonnenschutz

<sup>7)</sup> Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.

<sup>8)</sup> 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.

<sup>9)</sup> Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht der Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

### BESTAND DER LIQUIDITÄT

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>	<b>13.284.733,97</b>	<b>16,63</b>

#### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 13,3 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 2,5 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN ZUM 30. APRIL 2017

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.640.809,36	<b>3,30</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Betriebskostenvorlagen	1.420.499,34		
davon Mietforderungen	126.075,39		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Zinsansprüche		0,00	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. Anschaffungsnebenkosten		5.235.795,80	<b>6,55</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Immobilien		5.235.795,80	
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00	
5. Andere		7.545.911,82	<b>9,44</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Forderungen aus Anteilsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-16.970.000,00	<b>-21,24</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-8.289,61	<b>-0,01</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.171.870,16	<b>-2,72</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-170.866,75	<b>-0,21</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon aus Anteilsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>-896.130,69</b>	<b>-1,12</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
<b>Fondsvermögen</b>		<b>79.904.440,22</b>	<b>100,00</b>

#### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil III:

##### Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. April 2017

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten Mietforderungen (0,1 Mio. EUR), Mietkautionen (0,6 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (1,4 Mio. EUR) und Forderung gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (0,4 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Zinserträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen (0,1 Mio. EUR).

Der Posten **Anschaffungsnebenkosten** enthält die Erwerbsnebenkosten (5,8 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,6 Mio. EUR).

Die **Anderen sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiteren Immobilien bereits geleistete Beträge (7,4 Mio. EUR) sowie über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten** resultieren weitestgehend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (16,9 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 16,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Die betragsmäßig geringen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen aus Sicherheitseinhalten.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (1,3 Mio. EUR), Mietkautionen (0,6 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,3 Mio. EUR).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Anderen Gründen** handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen und um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

**Rückstellungen** bestehen im Wesentlichen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen der Immobilien (0,6 Mio. EUR) sowie für Vertriebsfolgeprovisionen (0,2 Mio. EUR). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatung, sowie für die Verwahrstellenvergütung.

## VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 30. APRIL 2017

### I. Käufe Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 01067 Dresden, Maternistr. 20; Rosenstraße 28	01.08.2016*
DE 50389 Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48	31.12.2016
DE 50389 Wesseling, Ulmenstraße 2–10	31.12.2016
DE 50389 Wesseling, Ahrstraße 1–13; Kronenweg 51	31.12.2016

\*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 2016 BIS 30. APRIL 2017

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		164.613,18	
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		153.921,46	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		3.120.507,69	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>3.439.042,33</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		-755.789,70	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	-56.828,78		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	-492.498,59		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	-135.953,69		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	-70.508,64		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		-14.136,00	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		0,00	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		-145.179,37	
5. Verwaltungsvergütung		-486.312,91	
6. Verwahrstellenvergütung		-27.321,24	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-15.454,39	
8. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		-300.236,96	
	-114.325,82		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-1.744.430,57</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>1.694.611,76</b>

	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)		0,00	0,00
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			860.581,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>2.555.192,76</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		1.027.427,75	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-4.966,00	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>1.022.461,75</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>3.577.654,51</b>

**Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung**

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** resultieren im Wesentlichen aus Erstattungen gemäß Kaufvertrag im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Dresden, Maternistraße 20; Rosenstraße 28 (0,2 Mio. EUR).

Bei den **sonstigen Erträgen** handelt es sich um Instandsetzungszuschüsse im Rahmen des Ankaufs des Objektes Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1 + 2 (0,2 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** (3,1 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für das Sondervermögen erworbenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **Betriebskosten** (0,1 Mio. EUR) handelt es sich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Instandhaltungskosten** (0,5 Mio. EUR) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Frankfurt am Main, Heisterstr. 44 (0,1 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Lyoner Str. 19 (0,1 Mio. EUR) und Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (0,2 Mio. EUR).

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

Die in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **sonstigen Kosten** umfassen überwiegend Maklerprovisionen (0,1 Mio. EUR) sowie Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten.

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

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

Die **sonstigen Aufwendungen** umfassen überwiegend Sachverständigenkosten (0,1 Mio. EUR) und Vermittlungsfolgeprovisionen (0,2 Mio. EUR) sowie Steuerberatungskosten, Kosten des Geldverkehrs und Kosten im Zusammenhang mit der Änderung und Veröffentlichung der Anlagebedingungen.

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 2017

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>2.600.331,48</b>	<b>1,71</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	45.138,72	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.555.192,76	1,68
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>171.118,68</b>	<b>0,11</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	171.118,68	0,11
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>2.429.212,80</b>	<b>1,60</b>
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer		
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag		
2. Endausschüttung	2.429.212,80	1,60
a) Barausschüttung	2.429.212,80	1,60
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer		
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag		

<sup>1)</sup> bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.518.258 Stück

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2016 BIS 30. APRIL 2017

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>37.727.338,58</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.000.804,80
1a. Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-875.604,00	
1b. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-125.200,80	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		40.926.409,91
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	40.926.670,46	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-260,55	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-860.581,00
4a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-465.576,98
davon bei Immobilien	-465.576,98	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.577.654,51
davon nicht realisierte Gewinne	1.027.427,75	
davon nicht realisierte Verluste	-4.966,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>79.904.440,22</b>

### Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die nicht realisierten 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 %
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	5,8	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,4
Nettoertrag	4,4	4,4
Wertänderungen	1,0	1,0
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,8	6,8
Währungsänderung	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>

### KAPITALINFORMATIONEN

#### Durchschnittskennzahlen

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	56.236,1	56.236,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien gesamt	56.236,1	56.236,1
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	7.645,5	7.645,5
Kreditvolumen	-13.179,2	-13.179,2
Fondsvolumen (netto)	55.714,4	55.714,4

**INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN**

	Gesamt in TEUR	DE in TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	85.170,0	85.170,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5.289,3	5.289,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	957,5	957,5
Sonstige positive Wertänderungen	65,0	65,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-465,6	-465,6
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	957,5	957,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-400,6	-400,6

**MIETEN NACH NUTZUNGSARTEN**

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	DE in %	Gesamt in %
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	96,2	96,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,7	2,7
Jahresmietertrag andere	0,1	0,1

**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 Lager, Hallen	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,3	1,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,5	0,5
Leerstand andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,2	98,2

**RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE**

Bezugsgröße ist die Jahresnettosollmiete

	Gesamt in %	DE in %
Unbefristet	90,0	90,0
2017	7,3	7,3
2018	0,0	0,0
2019	0,0	0,0
2020	0,0	0,0
2021	0,0	0,0
2022	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026	1,0	1,0
2027 +	0,0	0,0



## ANHANG

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

# ANHANG

## SONSTIGE ANGABEN

### ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate für Absicherungszwecke eingesetzt.

### ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwerte	52,62
Umlaufende Anteile	1.518.258

### ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene **Immobilien** werden zum Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch 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. Besonderen Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, kann durch Zu- und 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 <sup>1)</sup>	1,49
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent <sup>1)</sup>	0,43
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent <sup>1)</sup>	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	171.639,84
Ausgabeaufschlag in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag in Prozent	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	1.982.381,19

<sup>1)</sup> im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens

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

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

Die KVG gewährt, über die oben genannte **Vermittlungsfolgeprovisionen** in Höhe von 171.639,84 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 Prozent berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilscheinen berechnet.

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

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr **transaktionsabhängige Vergütungen** gemäß § 12 Abs. 1 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	153.921,46 EUR
davon Instandhaltungskostenzuschüsse	150.000,00 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	300.236,96 EUR
davon Sachverständigenkosten	171.639,84 EUR

**ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG\***

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	6.118.667,70 EUR
davon feste Vergütung	5.552.167,70 EUR
davon variable Vergütung	566.500,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG	100,75
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	649.750,20 EUR
davon Führungskräfte	649.750,20 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

\* betrifft den Zeitraum 01.01.2016–31.12.2016

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 der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

**ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN**

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

**ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL UND ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

Der offene inländische Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25 % der Jahresnettosollmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie schwerpunktmäßig in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem geringen 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 kein signifikantes 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 hoch 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 sämtlichen 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 Ankaufobjekte in Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Zudem werden neben aktuellen Marktdaten auch Prognosedaten herangezogen, um über mögliche Zukunftsszenarien die Cashflow-Entwicklung zu modellieren. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in einem mehrdimensionalen Managementinformationssystem auf Basis der Technologie von IBM Cognos TM1. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen in einem webbasierten Managementsystem. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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	108,68 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	125,30 %

Hamburg, im September 2017

**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 2016 bis 30. April 2017 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 2016 bis 30. April 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, den 15. September 2017

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

# STEUERLICHE HINWEISE

**Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG  
für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF Fokus Wohnen Deutschland  
ISIN: DE000A12BSB8  
Geschäftsjahr vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017  
Ausschüttung am 29. September 2017  
Ausschüttungsbeschluss vom 11. August 2017  
Umlaufende Anteilsscheine zum Geschäftsjahresende: 1.518.258**

§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000
	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)	<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>1,6000</b>	<b>1,6000</b>	<b>1,6000</b>	<b>1,6000</b>
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	0,4860	0,4860	0,4860	0,4860
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,4860	0,4860	0,4860	0,4860
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,1140	1,1140	1,1140	1,1140
	<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>
1 c)	<b>im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
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)	–	0,1595	0,1595	0,1595
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 berechnen	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)	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>	<b>1,1140</b>
1 d) aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,1595	0,1595	0,1595	0,1595
1 d) bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,9545	0,9545	0,9545	0,9545
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,9545	0,9545	0,9545	0,9545
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)	<b>(weggefallen)</b>				
1 f)	<b>den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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)	<b>Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,9510</b>	<b>0,9510</b>	<b>0,9510</b>	<b>0,9510</b>
1 h)	<b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
1 i)	<b>(entfallen)</b>				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

## 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 2016 bis 30. April 2017

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für den Investmentfonds für den genannten Zeitraum zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 InvG bzw. § 101 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere

Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentfonds sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Hamburg, den 22. August 2017

#### KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Mascha Meynköhn  
Steuerberaterin

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

ppa.  
Natalija Qazi  
Steuerberaterin

## GREMIEN

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

**IntReal International 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  
 Dr. Peter Rentrop Schmid  
 Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

HIH Real Estate GmbH  
 M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA  
 Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

### ASSET-MANAGEMENT

**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**  
 Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt a. M.  
 www.industria-wohnen.de, info@industria-wohnen.de  
 Amtsgericht Frankfurt am Main, B 8427

#### Geschäftsführung

Klaus Niewöhner-Pape  
 Jürgen Hau

### VERWAHRSTELLE

**M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA**  
 Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg  
 www.mmwarburg.de, info@mmwarburg.com  
 Handelsregister Amtsgericht Hamburg, HRB 84168

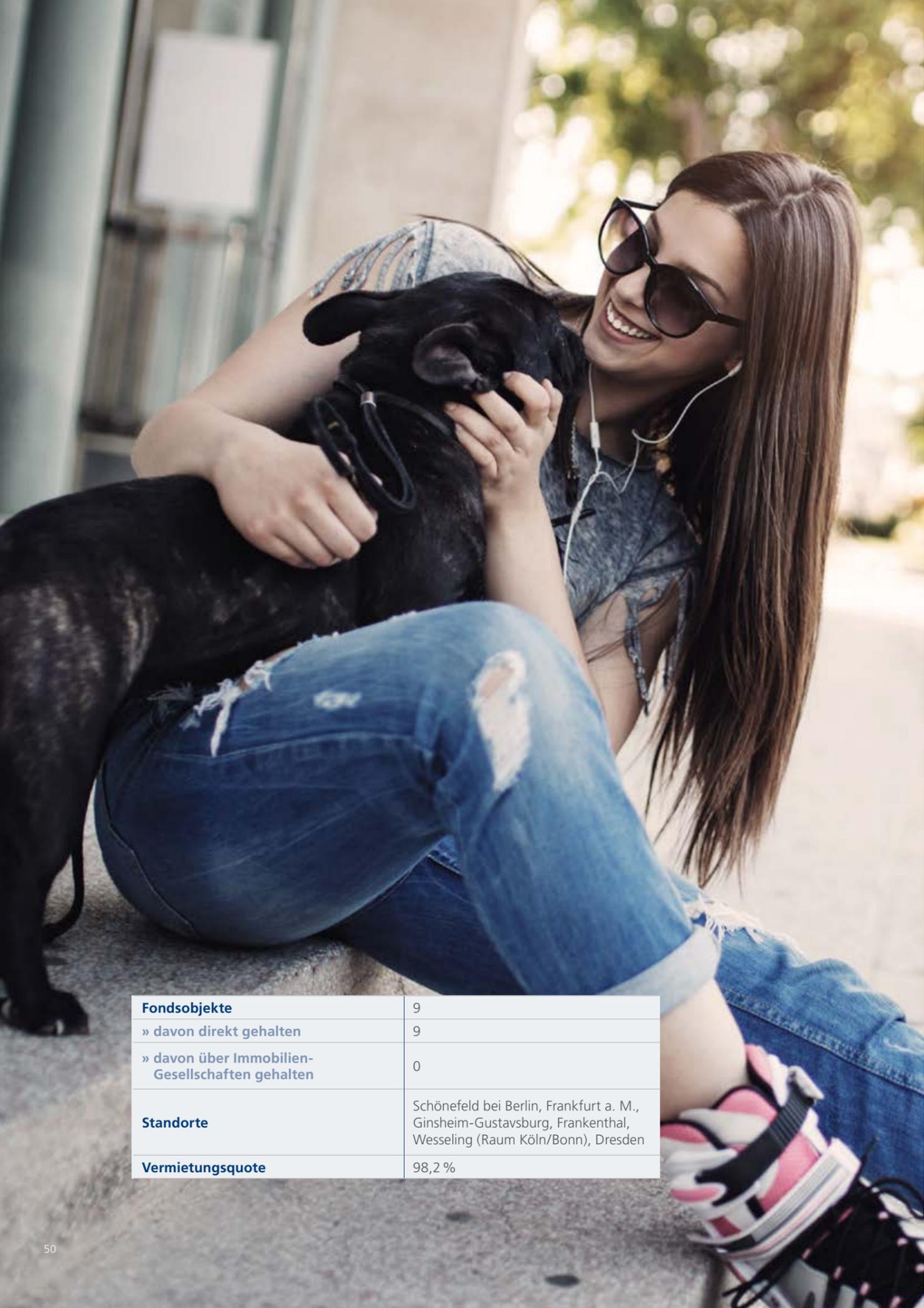
### BEWERTER

**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



## IMMOBILIENBESTAND

### Frankfurt am Main

#### Objekt

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Apartments. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück.

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

#### Lage

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



### Eckdaten Heisterstraße 44, Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	3.880.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33

<b>Fondsobjekte</b>	9
» davon direkt gehalten	9
» davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
<b>Standorte</b>	Schönefeld bei Berlin, Frankfurt a. M., Ginsheim-Gustavsburg, Frankenthal, Wesseling (Raum Köln/Bonn), Dresden
<b>Vermietungsquote</b>	98,2 %

### Frankfurt am Main

#### Objekt

Das Gebäude in der Lyoner Straße wurde 1969 als Bürogebäude errichtet und 2010 grundlegend saniert, aufgestockt und zur Wohnnutzung umgebaut. Es umfasst ca. 6.797 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Apartments, 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	22.470.000,00 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 <sup>2</sup>
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 Verkehrsverbindungen, die den Ortsteil mit der Frankfurter Innenstadt verbinden. Das Mainufer liegt ca. 500 m nördlich des Wohnhochhauses. Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist vorhanden und wird weiter ausgebaut. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

### Ginsheim-Gustavsburg

#### Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden.

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

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

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	3.240.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	58



#### Lage

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

### Frankenthal

#### Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1985 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m<sup>2</sup> befinden sich 143 Wohneinheiten, außerdem stehen 94 Tiefgaragen und 23 Außenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzüge angebunden.



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

#### Lage

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

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

#### Eckdaten Mina-Karcher-Platz 1+2, Frankenthal

Baujahr	1985
Verkehrswert zum Stichtag	11.580.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	117

### Schönefeld bei Berlin

#### Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zzgl. eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.575 m<sup>2</sup> 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 Attilastr. 2-12, Schönefeld bei Berlin

Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	3.535.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	37



**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 für Anfang 2018 vorgesehen. Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW 70 errichtet.



**Lage**

Das Objekt Maternistraße wird 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
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Januar 2018
Kaufpreis	21.147.821,60 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	8.100 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	16

**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 m<sup>2</sup>. Den Bewohnern stehen 39 Außenstellplätze zur Verfügung.

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

**Eckdaten Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51, Wesseling**

Baujahr	1976
Verkehrswert zum Stichtag	4.585.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	39



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.

**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.

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, 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 m<sup>2</sup> wurden 1961 errichtet. Seitlich der Gebäude befindet sich ein Garagenanbau mit 3 Garagen und dem Zugang zur unterirdischen Heizzentrale.



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	1.700.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	3

### Wesseling, Kastanienweg

#### Objekt

Bei dem Objekt handelt es sich um vier Mehrfamilienhäusern und 24 Reihenhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von 16.073 m<sup>2</sup> 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 sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

#### Eckdaten Kastanienweg 3–9; 2–48, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	14.380.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33





**INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE  
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

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



**INDUSTRIA WOHNEN GMBH**

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