

2019 / 2020

Jahresbericht zum 30. April 2020  
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick .....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020 .....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum .....	3
<b>Tätigkeitsbericht .....</b>	<b>4</b>
Anlageziele und Anlagepolitik .....	4
Anlagegeschäfte .....	5
Wertentwicklung .....	5
Hauptanlagerisiken .....	5
Portfoliostruktur .....	8
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte) .....	8
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete) .....	9
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte) .....	9
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte) .....	10
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) .....	10
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen .....	11
Währungspositionen .....	11
Risikoprofil .....	11
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum .....	11
<b>Entwicklungskennzahlen .....</b>	<b>12</b>
Entwicklung des Fonds .....	12
Renditen des Fonds .....	12
<b>Vermögensübersicht zum 30. April 2020 .....</b>	<b>13</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis .....</b>	<b>15</b>
Direkt gehaltene Immobilien .....	15
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020 .....</b>	<b>17</b>
I. Käufe .....	17
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung .....	17
II. Verkäufe .....	17
<b>Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht .....</b>	<b>17</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	17
<b>Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....</b>	<b>18</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	19
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 .....</b>	<b>20</b>
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 .....	22
<b>Verwendungsrechnung zum 30. April 2020 .....</b>	<b>23</b>
<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 .....</b>	<b>24</b>
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 .....	24
<b>Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern .....</b>	<b>25</b>
Renditekennzahlen .....	25
Kapitalinformationen .....	25

<b>Informationen zu Wertänderungen .....</b>	<b>25</b>
<b>Vermietungsinformationen .....</b>	<b>26</b>
Mieten nach Nutzungsarten .....	26
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten .....	26
<b>Restlaufzeit der Mietverträge.....</b>	<b>26</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>27</b>
Angaben nach Derivateverordnung .....	27
Anteilwert und Anteilumlauf .....	27
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände .....	27
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote .....	28
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen .....	28
Angaben zur Mitarbeitervergütung .....	29
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB .....	29
Zusätzliche Information .....	29
Angaben zum Risikomanagementsystem .....	29
Angaben zum Leverage-Umfang .....	30
<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....</b>	<b>31</b>
<b>Steuerrechnung .....</b>	<b>33</b>
Steuerliche Hinweise.....	33
<b>Gremien .....</b>	<b>41</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	41
Geschäftsführung.....	41
Aufsichtsrat.....	41
Externe Bewerter für Immobilien .....	41

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 Geschäftsjahr 2019 / 2020 (1. Mai 2019 bis 30. April 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	416.185.147,87 EUR
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	460.562.115,50 EUR
- davon direkt gehalten	460.562.115,50 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,1 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	27,9 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. In der Fremdkapitalquote ist auch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. EUR berücksichtigt.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	13
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	153.843.775,14 EUR
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	2.10.2019
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
BVI-Rendite	4,8%
Rücknahmepreis	55,79 EUR
Ausgabepreis	58,58 EUR

# 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 ein kontinuierlicher Wertzuwachs.

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

### Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

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

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch 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 Akquisitionen 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 haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Münster, Weseler Straße 111-113: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,5 Mio. EUR;

Fulda, Heinrichstraße 9-11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 5,4 Mio. EUR;

Dreieich, Frankfurter Straße 70-72: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,7 Mio. EUR;

Erfurt, Anger 61: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 8,7 Mio. EUR;

Recklinghausen, Markt 11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,7 Mio. EUR;

Leipzig, Petersstraße 16/ Thomaskirchhof 8: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 14,9 Mio. EUR;

Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 08.10.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 37,8 Mio. EUR;

Mainz, Haifa-Allee 20-24: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2019. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 34,5 Mio. EUR;

Hannover, Neherfeld 2-32, Liethfeld 19-47, Ellernbuschfeld 3a-7g: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.12.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 30,0 Mio. EUR;

Berlin, Müllerstraße 34a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,5 Mio. EUR;

Köln, In der Höhle 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 3,9 Mio. EUR;

Bonn, Friedensplatz 16, Kasernenstraße 5, Oxfordstraße 21: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.03.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 21,0 Mio. EUR;

Mannheim, Frischer Mut 18-20: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 09.04.2020. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 4,7 Mio. EUR;

Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstr. 14 a-b, Dratelnstraße: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 12.03.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,3 Mio. EUR.

Notariell beurkundete Immobilie:

Berlin, Märkische Allee 310/ Trusetaler Straße 84 (Kaufvertrag vom 13.09.2019), Geplante Fertigstellung Q4 2020/ Q2 2021;

Stade, Lönsweg 30-38 (Kaufvertrag vom 23.08.2017), Rückabwicklung per September 2020

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

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 416.185.147,87 (i. Vj. EUR 253.399.267,73) bei umlaufenden Anteilen von 7.459.672 Stück (i. Vj. EUR 4.648.070 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 55,79 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (54,51 EUR) um 1,28 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 4,8% (i. Vj. 5,2%) erzielt.

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

## Hauptanlagerisiken

Der 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 in Objekte mit der Nutzungsart Wohnen mit einem Gewerbeanteil von max. 25%. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

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

Durch den Ausfall eines Vertragspartners, insbesondere Mieter, gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als **gering** eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

**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. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten bestand **kein** signifikantes Liquiditätsrisiko.

**Sonstige Marktpreisrisiken** wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, der wirtschaftliche Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko Restlaufzeit der Mietverträge, Zinsbindung und Orte wird als gering eingestuft.

Mehrere Grundstücke befinden sich zum Berichtszeitpunkt im Zustand der Bebauung. **Projektentwicklungsrisiken** können hieraus bestehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu einer Kostensteigerung kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder des Ausfalls des Projektentwicklers. Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das Projektentwicklungsrisiko ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken als **gering** einzustufen.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag noch keine Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und die Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds, da bis zum Abschlussstichtag noch keine direkten negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu verzeichnen waren. Im Wohnsektor können wir aktuell keine erhöhten Ausfälle feststellen. Dies bestätigt uns darin, dass insbesondere Wohnimmobilien als eine der krisensichersten Asset-Klassen angesehen werden können. Trotz allem kann aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds gerechnet werden. Darüber hinaus könnte es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen.

Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

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 wurden neben den genannten **keine** wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt war das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

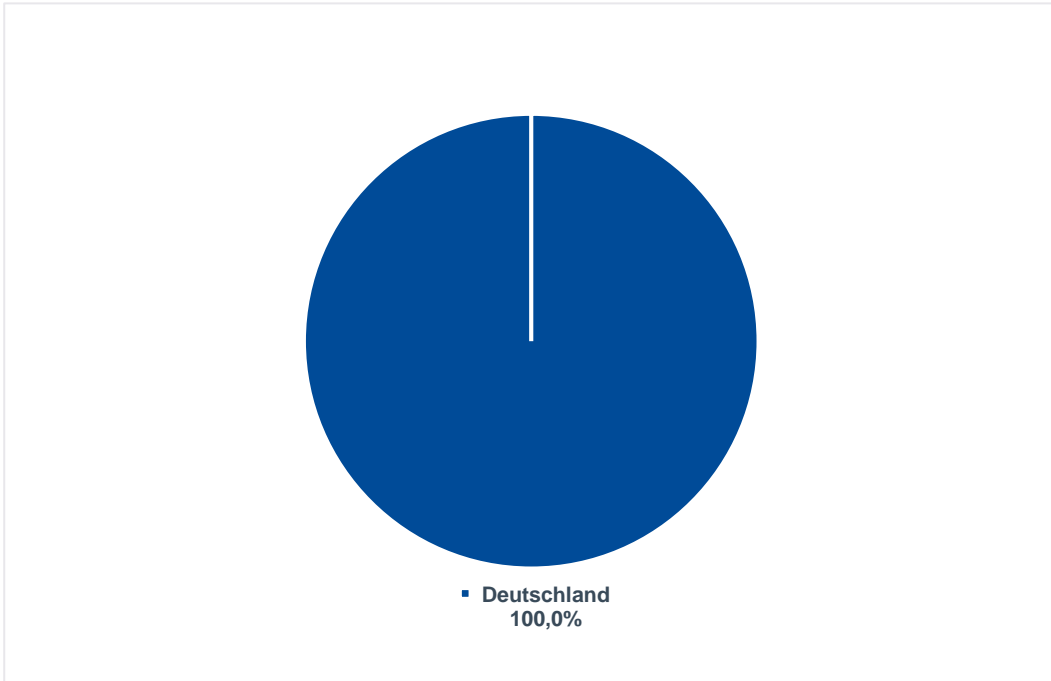


## Portfoliostruktur

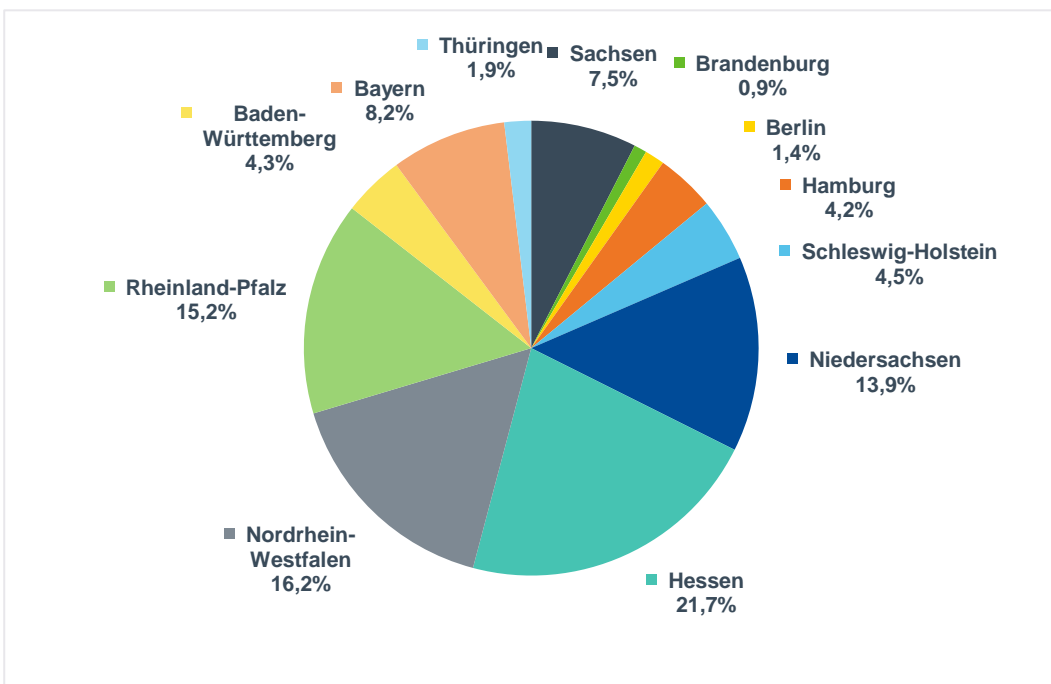
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 35 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

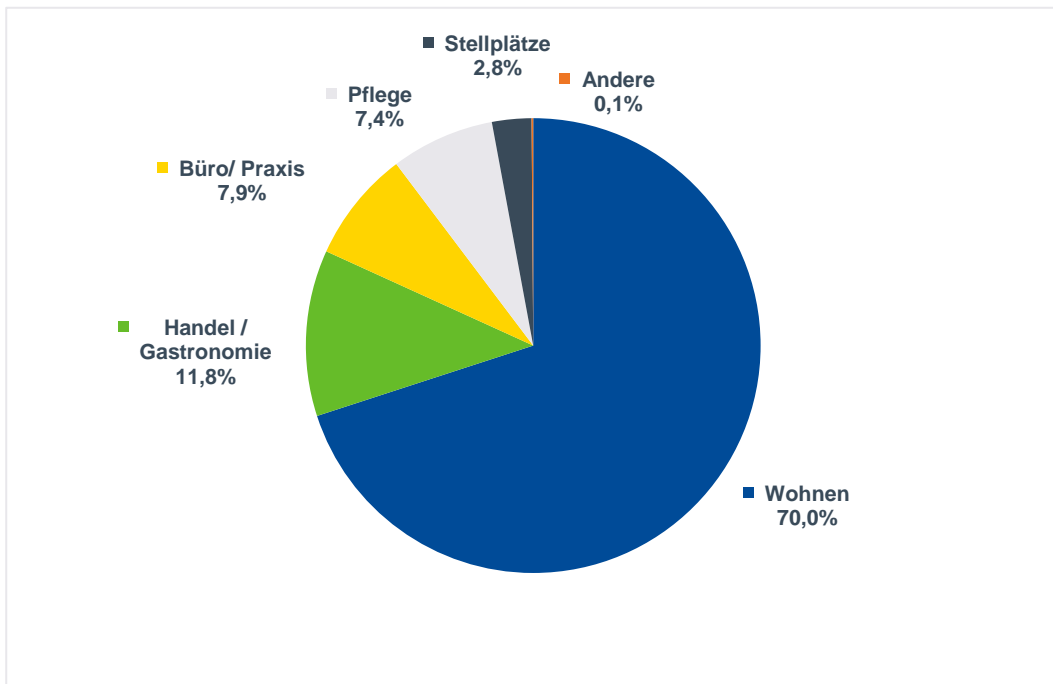
Länderallokation



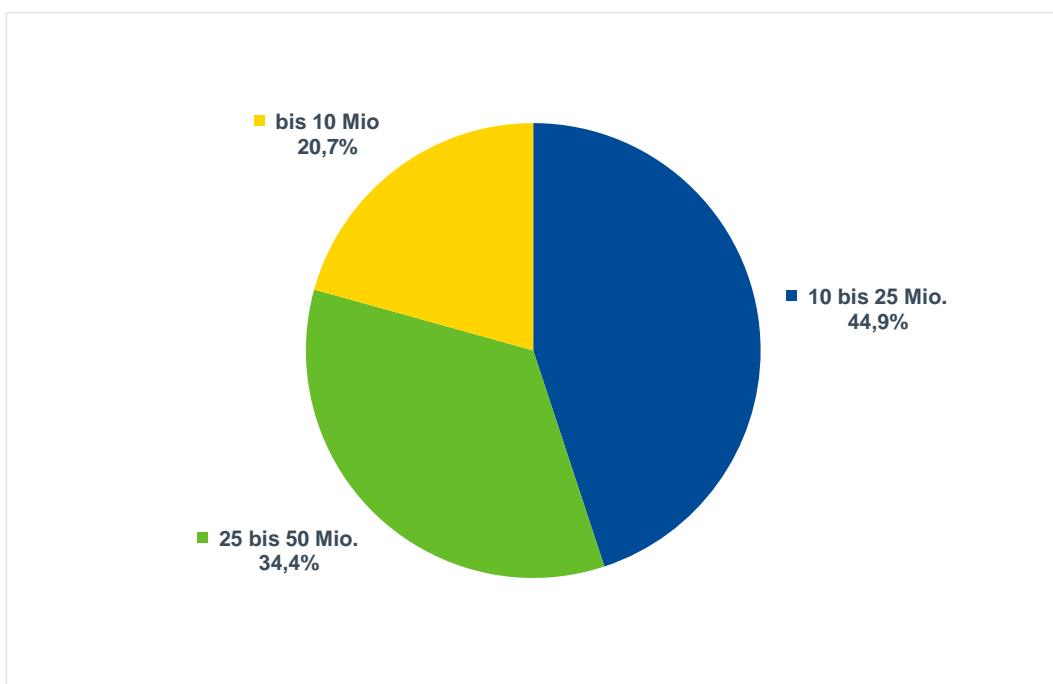
Regionalallokation



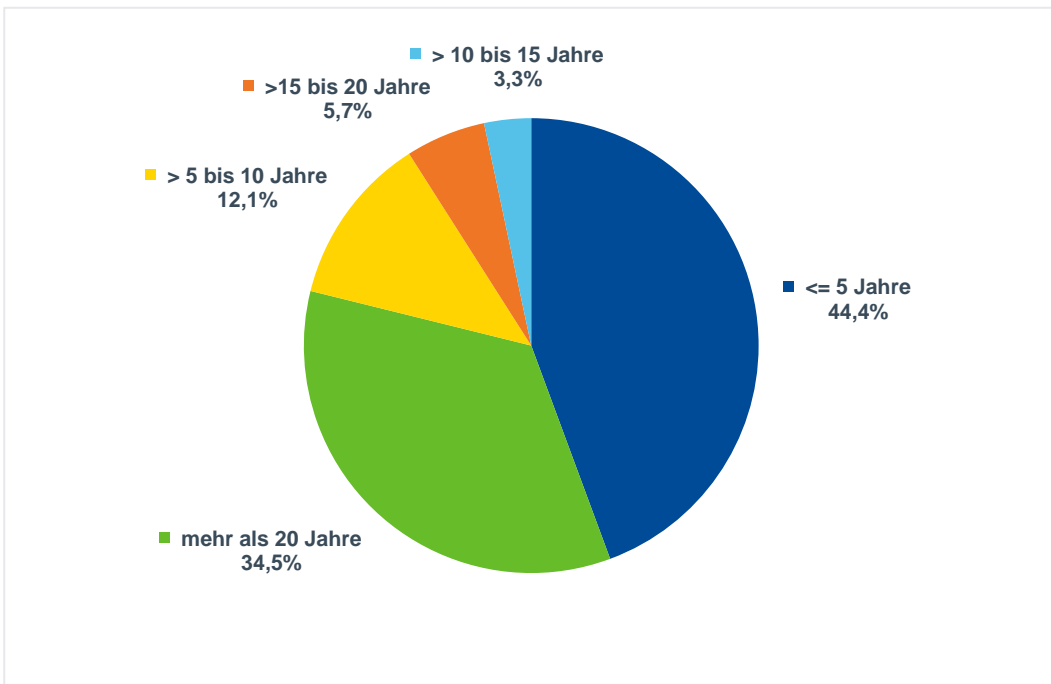
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



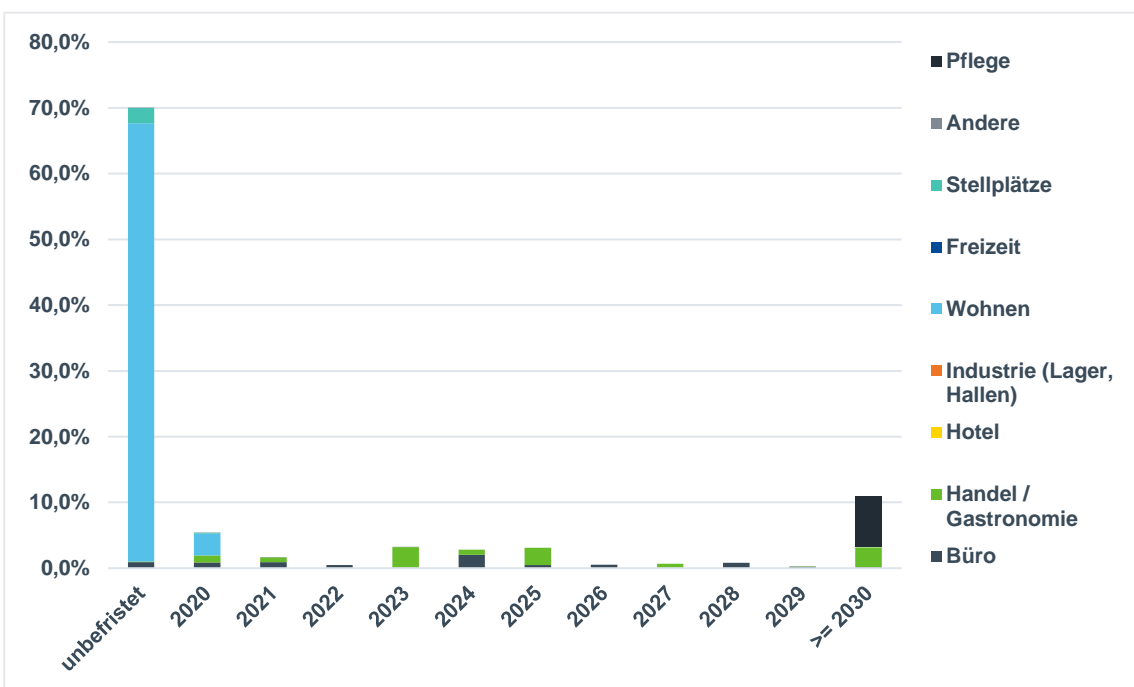
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



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>in % <sup>1)</sup></b>
EUR-Kredite (Inland)	128.712.972,31 EUR	27,9
<b>Gesamt</b>	<b>128.712.972,31 EUR</b>	<b>27,9</b>

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. In der Fremdkapitalquote ist auch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. EUR berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 128,7 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 123,7 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)	25,1 %	0,0 %	7,0 %	61,1 %	6,7 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>25,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>61,1 %</b>	<b>6,7 %</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	mittel
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.

## Entwicklungskennzahlen

### Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 30. Apr 17 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 18 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 19 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 20 Mio. EUR
Immobilien	71,4	129,9	237,4	460,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	13,3	11,7	43,2	24,2
Sonstige Vermögensgegenstände	15,4	41,5	42,0	91,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-20,2	-28,0	-69,2	-159,9
Fondsvermögen	79,9	155,1	253,4	416,2
Anteilumlauf (Stück)	1.518.258	2.921.194	4.648.070	7.459.672
Anteilwert (EUR)	52,62	53,08	54,51	55,79
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,60	1,30	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	29. Sep 17	2. Okt 18	2. Okt 19	2. Okt 20
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,12	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	15. Jan 18	-	-
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	-	2.863.798	-	-

### Renditen des Fonds

	Gj 2017	Gj 2018	Gj 2019	Gj 2020
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,8%	5,8%	4,8%	5,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4%	-1,5%	-1,0%	-1,6%
Nettoertrag	4,4%	4,3%	3,8%	3,8%
Wertänderungen	1,0%	3,0%	2,8%	1,9%
In- und ausländische Ertragssteuern	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,1%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4%	7,1%	6,6%	5,7%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,8%	8,1%	7,9%	7,3%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,3%</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>7,6%</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,1%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,8%</b>

## Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		319.528.159,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		23.930.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		56.564.872,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		60.539.084,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>460.562.115,50</b>	<b>110,66</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		24.199.857,27		
(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>24.199.857,27</b>	<b>5,81</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.353.913,56		
(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			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		32.986.433,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien	32.986.433,00			
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-	0,00			
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		50.938.594,35		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>91.278.940,91</b>	<b>21,93</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>576.040.913,68</b>	<b>138,41</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-128.712.972,31		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-13.043.894,36		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.669.144,59		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.127.231,64		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-151.553.242,90</b>	<b>-36,41</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-8.302.522,91</b>	<b>-1,99</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-159.855.765,81</b>	<b>-38,41</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>416.185.147,87</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			7.459.672	
Anteilwert (EUR)			55,79	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 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-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	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	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	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 01067 Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	W	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628	BM / FW / G / L	22,4	1,6	29,7	19.865	948	983	58	1.589 / 8,8	913 / 676	159	1.258	75
DE 04109 Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.220 / 1.425	B / BM / FW / LA / L	4,8	0,0	19,9	14.760	351	549	46	981 / 6,6	604 / 377	74	908	111
DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575	BM	-	0,0	0,0	4.185	221	229	51	239 / 7,3	192 / 47	24	130	65
DE 13353 Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 43,3%; B 22,2%	-	31.01.20	1960	728	1.397 / 0	B / BM / FW / L	3,2	0,1	0,0	6.500	33	298	35	585 / 9,0	426 / 160	20	566	116
DE 21109 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	EUR	GG	W	-	12.03.19	2020	1.892	113 / 5.109	B / BM / FW / L	-	42,1	50,8	19.309	150	687	80	1.736 / 9,1	1.075 / 660	58	1.678	106
DE 21465 Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054	B / BM / G / L	-	2,2	61,2	7.090	157	282	78	758 / 28,9	548 / 210	76	600	95
DE 21640 Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	77 / 1.362	B / BM / G / L	2,7	0,8	0,0	4.035	159	184	79	344 / 4,7	226 / 118	34	298	104
DE 22926 Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	1.050 / 2.831	B / G / L	-	0,2	32,1	13.512	390	501	79	1.456 / 12,1	1.059 / 397	146	1.286	96
DE 30539 Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellernbuschfeld 3a-7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115	FW / G / L / RO	-	10,0	28,5	31.575	350	1.171	74	2.268 / 7,6	1.698 / 570	94	2.173	115
DE 36037 Fulda, Heinrichstraße 9-11	EUR	GG	B	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.928 / 646	L / PA	2,0	0,0	24,5	5.580	254	383	34	927 / 17,1	791 / 136	70	857	111
DE 38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	26.10.2018 / 27.03.2019	2018 / 2019	5.134	0 / 9.423	G / L	-	0,1	32,6	28.290	1.070	1.217	79	2.501 / 9,8	1.578 / 923	251	2.109	101
DE 44263 Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.2017 / 28.02.2018	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	0,0	32,0	13.865	569	588	75	1.283 / 9,8	941 / 342	128	974	91
DE 45657 Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	B 41,7%; Ha 31,4%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	3.145 / 77	B / BM / FW / L	2,9	12,7	24,7	6.825	291	436	33	636 / 9,6	470 / 165	48	588	111
DE 48151 Münster, Weseler Straße 111-113	EUR	G	B	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	3.486 / 0	B / BM / FW / L / LA	6,7	2,4	21,9	6.520	215	342	41	627 / 9,6	466 / 161	47	580	111
DE 50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	3,3	16,8	15.955	1.149	1.223	32	1.417 / 9,9	1.031 / 385	142	142	79
DE 50389 Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	3,9	16,9	1.885	134	137	32	178 / 10,4	129 / 49	18	117	79
DE 50389 Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	3,9	17,5	4.865	354	371	36	447 / 9,8	333 / 113	45	294	79
DE 50667 Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900 / 1990	126	406 / 0	B / FW	-	0,0	51,1	3.905	36	156	40	373 / 9,5	278 / 94	12	360	116
DE 53111 Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	B 80,8%; Ha 19,2%	-	31.03.20	1988	1.618	5.148 / 0	B / BM / FW / K / L / SP	4,3	7,7	54,8	20.965	68	989	44	2.015 / 9,6	1.480 / 535	34	1.981	118



Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	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 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	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	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 63303 Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha	-	30.08.19	1980	4.298	5.147 / 0	BM / L / LA / R	9,6	6,7	22,6	6.680	243	406	32	653 / 9,8	473 / 180	49	604	111
DE 55128 Mainz, Haifa-Allee 20-24	EUR	GB	-	ja	30.11.19	2020	8.909	8.496 / 0	G	-	0,0	32,8	34.500	0	1.431	70	-	-	-	-	-
DE 60487 Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	16,3	24,4	24.220	894	1.029	57	1.860 / 9,1	1.370 / 490	186	1.410	91
DE 60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969/2010	4.100	150 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	4,5	24,8	26.205	1.188	1.232	56	1.941 / 8,9	1.404 / 537	194	1.101	68
DE 60594 Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	1,5	0,0	4.665	219	226	48	303 / 8,3	250 / 53	30	164	65
DE 63128 Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40	EUR	GB	-	ja	21.12.18	2020	7.438	790 / 7.119	FW / G / L / SZ	-	0,0	0,0	27.000	0	1.198	80	3.741 / 17,5	1.830 / 1.911	0	3.741	103
DE 65428 Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0 / 2.881	B / L	-	0,0	25,8	4.110	168	229	38	341 / 8,7	277 / 64	34	276	97
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	0,2	0,0	3.945	223	253	31	259 / 8,3	214 / 45	26	140	65
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479	B	-	0,0	32,0	3.375	147	196	36	296 / 9,2	228 / 67	30	239	97
DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	31.03.2016/30.04.2016	1986	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	0,2	24,7	13.760	639	755	41	1.094 / 9,5	648 / 446	110	644	101
DE 67227 Frankenthal, Mahlastraße 93a-d / Mattias Grünewald-Straße 1a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.921	B / G / RO	-	1,0	29,5	13.995	613	728	42	1.029 / 7,4	779 / 251	103	866	101
DE 67433 Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23,25 / Goyastraße 2,4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929	B / G / L / RO	-	0,7	29,2	7.675	336	426	43	567 / 7,4	429 / 138	57	477	101
DE 68305 Mannheim, Frischer Mut 18-20	EUR	GB	-	ja	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.535	FW / G / L / SZ	-	0,0	43,0	4.656	0	400	80	931 / 20,0	587 / 345	0	931	119
DE 69226 Nußloch, Hauptstraße 98-100	EUR	M	B 65,1%; Ha 20,8	-	31.07.18	1996/2016	4.187	1.878 / 5.291	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	10,0	0,7	30,1	15.355	784	809	53	1.746 / 11,3	866 / 879	175	1.426	98
DE 91074 Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	EUR	M	W	-	08.10.2019	2020	10.636	0 / 9.774	BM / FW / G / L	-	2,5	0,0	37.792	320	1.387	80	2.607 / 7,1	1.451 / 1.156	109	2.499	113
DE 99084 Erfurt, Anger 61	EUR	GG	B 62,9%; Ha 20,6%	-	30.08.19	1900/1993/1994	811	2.442 / 362	B / L / R / SZ	-	0,0	18,1	8.760	274	418	32	840 / 9,6	624 / 216	63	777	111
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>10)</sup></b>																			<b>460.562.115,50</b>		

1) DE = Deutschland

2) E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

3) B = Büro/ Praxis; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; P = Pflege

4) Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

5) Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

6) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich weit 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 zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

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

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111-113	30.08.2019
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9-11	30.08.2019
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	30.08.2019
DE	99084	Erfurt, Anger 61	30.08.2019
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	30.08.2019
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16/ Thomaskirchhof 8	30.08.2019
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	08.10.2019/ 25.03.2020 <sup>1</sup>
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20-24	30.11.2019 <sup>2</sup>
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2-32/ Liethfeld 19-47/ Ellernbuschfeld 3a-7g	31.12.2019
DE	13353	Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	13.01.2020
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	31.01.2020
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	31.01.2020
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16/ Kasernenstraße 5/ Oxfordstraße 21	31.03.2020
DE	68305	Mannheim, Frischer Mut 18-20	09.04.2020

1) Eigentumsübergang für die Häuser Aristide-Briand-Straße 8-18 am 08.10.2019; die Abnahme erfolgte am 15.11.2019. Für die Häuser Aristide-Briand-Straße 2-6 fand die Abnahme am 25.03.2020 statt.

### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				24.199.857,27	5,81
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 24,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 9,9 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			7.353.913,56	1,77
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		4.297.060,53		
davon Mietforderungen		762.105,04		
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			32.986.433,00	7,93
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	32.986.433,00		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			50.938.594,35	12,24
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		193.277,70		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-128.712.972,31	-30,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-13.043.894,36	-3,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.669.144,59	-1,84
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-2.127.231,64	-0,51
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-8.302.522,91</b>	<b>-1,99</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>416.185.147,87</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 4,3 Mio.), Mietkautionen (EUR 2,2 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,8 Mio.) sowie in geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 38,6 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 5,6 Mio.).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 49,5 Mio.) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,5 Mio.), Vorfälligkeitsentgelte (EUR 0,5 Mio.) und Forderungen aus noch nicht beglichene Anteilscheingeschäften (EUR 0,2 Mio.).

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (EUR 11,8 Mio.) für die Immobilie Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-6 (EUR 11,8 Mio.), sowie Ankaufvergütungen (EUR 0,9 Mio.) und im geringen Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren weitgehend aus Betriebs- und Nebenkosten-vorauszahlungen (EUR 4,7 Mio.), Mietkautionen (EUR 2,2 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,8 Mio.).

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ (EUR 2,1 Mio.) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien, im speziellen die Vergütung von Asset Management Dienstleistungen (EUR 1,0 Mio.), Rechnungsabgrenzungen (EUR 0,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle (EUR 0,2 Mio.) und gegenüber dem Finanzamt (EUR 0,2 Mio.).

Die „Rückstellungen“ (EUR 8,3 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 3,5 Mio.), Erwerbsnebenkosten (EUR 3,3 Mio.), für nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 0,5 Mio.), Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,5 Mio.) sowie für inländische Steuern (EUR 0,2 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-231.910,19	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			4.988.244,13	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		16.246.768,94	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>21.003.102,88</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-5.250.436,23	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-338.655,90		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-3.716.630,32		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-625.135,42		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-570.014,59		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		-39.733,75	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-195.389,09	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-720.984,53	
6. Verwaltungsvergütung			-2.830.192,07	
7. Verwahrstellenvergütung			-158.991,06	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-19.945,78	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-447.917,72	-1.182.168,73	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-10.397.841,24</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>10.605.261,64</b>

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungs-</b>				<b>0,00</b>
<b>geschäften</b>				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				2.106.559,76
<b>V. Realisiertes Ergebnis des</b>				<b>12.711.821,40</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht		9.218.517,53		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		-192.200,00		
realisierten Verluste				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des</b>				<b>9.026.317,53</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>21.738.138,93</b>

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen resultieren im Wesentlichen aus negativen Zinserträgen aus der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen (EUR 0,2 Mio.).

Die sonstigen Erträge (EUR 5,0 Mio.) enthalten v. a. Zinserträge auf Kaufpreistraten (EUR 2,9 Mio.) gemäß Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Stade, Lönsweg 30-38 (EUR 0,7 Mio.), Mainz, Haifa-Allee 20-24 (EUR 0,6 Mio.), Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40 (EUR 0,5 Mio.), Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b, Dratelnstraße (EUR 0,4 Mio.), Herzogenaaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18 (EUR 0,4 Mio.) und Berlin, Müllerstraße 34a (EUR 0,2 Mio.). Weiterhin enthalten sind Vermietungskostenzuschüsse für die Immobilien Hamburg (EUR 1,0 Mio.), Braunschweig (EUR 0,5 Mio.) und Hannover (EUR 0,2 Mio.), sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 0,3 Mio.).

Die "Erträge aus Immobilien" (EUR 16,2 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den "Bewirtschaftungskosten" ausgewiesenen "Betriebskosten" (EUR 0,3 Mio.) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Instandhaltungskosten (EUR 3,7 Mio.) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Bonn, Friedensplatz 16 (EUR 1,0 Mio.), Recklinghausen, Markt 11 (EUR 0,7 Mio.), Dreieich, Frankfurter Straße 70-72 (EUR 0,4 Mio.), Nußloch, Hauptstraße 98-100 (EUR 0,2 Mio.), Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48 (EUR 0,2 Mio.), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (EUR 0,1 Mio.), Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (EUR 0,1 Mio.), Dresden, Maternistraße / Rosenstraße 20 / 28 (EUR 0,1 Mio.), Wesseling, Ahrstraße / Kronenweg 1-13 / 51 (EUR 0,1 Mio.), Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1 (EUR 0,1 Mio.), Frankenthal, Mahlastraße / Mattias Grünewald-Straße 93 a-d / 1a-d (EUR 0,1 Mio.), Berlin, Müllerstraße 34a (EUR 0,1 Mio.), Köln, In der Höhle 4 (EUR 0,1 Mio.), Münster, Weseler Straße 111-113 (EUR 0,1 Mio.), Fulda, Heinrichstraße 9-11 (EUR 0,1 Mio.), Erfurt, Anger 61 (EUR 0,1 Mio.), sowie Hannover, Neherfeld, Liethfeld, Ellernbuschfeld 2 ff.; 19 (EUR 0,1 Mio.).

Die „Sonstigen Kosten“ (EUR 0,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen für die Vermietung.

Die „Inländischen Steuern“ (0,2 Mio. EUR) entfallen auf inländische Ertragssteuern.

Die "Zinsen aus Kreditaufnahmen" (EUR 0,7 Mio.) enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (EUR 1,2 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (EUR 0,7 Mio.) und Gutachterkosten (EUR 0,5 Mio.).

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 2020

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>13.643.179,43</b>	<b>1,83</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	931.358,03	0,12
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	12.711.821,40	1,70
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>3.945.605,83</b>	<b>0,53</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	3.945.605,83	0,53
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>9.697.573,60</b>	<b>1,30</b>
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	9.697.573,60	1,30
a) Barausschüttung	9.697.573,60	1,30
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer*)	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 7.459.672 Stück.

\*) Der Abzug der Kapitalertragssteuer erfolgt über die depotführende Stelle.



## Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>253.399.267,73</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-8.047.331,50
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-6.042.491,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-2.004.840,50	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		153.843.775,14
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	154.128.887,53	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-285.112,39	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-2.106.559,76
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.642.142,67
davon bei Immobilien	-2.642.142,67	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		21.738.138,93
davon nicht realisierte Gewinne	9.218.517,53	
davon nicht realisierte Verluste	-192.200,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>416.185.147,87</b>

### Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

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

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

# Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

## Renditekennzahlen

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

## Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	338.900,5	338.900,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	338.900,5	338.900,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	36.315	36.315
Kreditvolumen	-86.666,1	-86.666,1
Fondsvolumen (netto)	346.275,6	346.275,6

## Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	460.562,1	460.562,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	21.850,4	21.850,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	9.236,0	9.236,0
Sonstige positive Wertänderungen		0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-192,2	-192,2
Sonstige negative Wertänderungen	-17,4	-17,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	9.043,8	9.043,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-17,4	-17,4

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro/ Praxis	7,9	7,9
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	11,8	11,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	70,0	70,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,8	2,8
Jahresmietertrag Pflege	7,4	7,4
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro/ Praxis	0,8	0,8
Leerstand Handel / Gastronomie	0,2	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	3,5	3,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,4	0,4
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,1	95,1

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	70,0	70,0
2020	5,5	5,5
2021	1,7	1,7
2022	0,5	0,5
2023	3,2	3,2
2024	2,8	2,8
2025	3,1	3,1
2026	0,5	0,5
2027	0,7	0,7
2028	0,8	0,8
2029	0,3	0,3
2030 +	10,9	10,9

## Anhang

### Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2020 beträgt folglich EUR 0,00. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	55,79 EUR
Umlaufende Anteile	7.459.672

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,18
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,79
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	708.184,93
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	18.925.529,08

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 sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurde ein Ausgabeaufschlag im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von 5 Prozent berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilen 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. 1b) der Besonderen Anlagebedingungen.

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

## Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	4.988.244,13
davon Zinserträge auf Kaufpreistraten	2.983.591,36
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.182.168,73
davon Vermittlungsfolgeprovision	708.184,93

### Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	13.980.426,37 EUR
davon feste Vergütung	12.543.843,87 EUR
davon variable Vergütung	1.436.582,50 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	205
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	990.585,68 EUR
davon Führungskräfte	990.585,68 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

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 durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

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

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

### Zusätzliche Information

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

### Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

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

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

## Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	132,60%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	132,60%

Hamburg, im September 2020

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung

**Andreas Ertle**

**Michael Schneider**

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht*

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 14. September 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerrechnung

## Steuerliche Hinweise

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften<sup>1</sup>

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.<sup>2</sup> Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.<sup>3</sup>

### Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.<sup>4</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.<sup>5</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

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

<sup>2</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>3</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>4</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

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

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

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

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

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

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

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

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

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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

### **Ausschüttungen**

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

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

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

### **Vorabpauschalen**

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

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

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

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

### **Negative steuerliche Erträge**

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

### **Abwicklungsbesteuerung**

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

**Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen**

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

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



### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.<sup>6</sup> Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

### **Solidaritätszuschlag**

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

### **Kirchensteuer**

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

### **Ausländische Quellensteuer**

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

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.<sup>7</sup>

### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

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

<sup>6</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>7</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

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

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

### **Grunderwerbsteuer**

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

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.



## Steuerpflicht in Österreich

### Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, so genanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 % sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den Fokus Wohnen Deutschland keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuer-abzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30.04.2020 endende Geschäftsjahr des Fokus Wohnen Deutschland betragen EUR 0,4235 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 30.04.2020 beträgt EUR 2,4376 je Anteil.

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
 Ferdinandstraße 61  
 20095 Hamburg  
 Telefon: (040) 377 077 000  
 Telefax: (040) 377 077 899  
 E-Mail: info@intreal.com  
 Amtsgericht Hamburg HRB 108068

### Geschäftsführung

**Andreas Ertle**, Kaufmann

**Dr. Detlef Mertens**, Kaufmann (bis 11. September 2020)

**Michael Schneider**, Kaufmann

### Aufsichtsrat

**Erik Marienfeldt**  
 Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

**Ulrich Müller**

Joachim Herz Stiftung

**Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz**

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

### Externe Bewerter für Immobilien

**bulwiengesa appraisal GmbH**  
 Frankfurt am Main

**Brigitte Adam**  
 Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken, IHK für Rheinhessen

**Carsten Troff**  
 Dipl.-Volkswirt,  
 DIAZert, TEGoVA Recognised  
 European Valuer

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