

# HALBJAHRESBERICHT zum 31. Oktober 2025: offener Immobilien-Publikumsfonds

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# AN UNSERE ANLEGER

<b>–1,89 %</b>	<b>662</b>	<b>45</b>	<b>1,30</b>
BVI-Rendite im Berichtsjahr	Mio. EUR Nettofondsvermögen	Immobilien im Portfolio	Ausschüttung je Anteil in EUR am 24.10.2025

**Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,** der offene Immobilien-Publikumsfonds hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 (1. Mai 2025 bis 31. Oktober 2025) abgeschlossen. Angesichts einer Vermietungsquote von gut 89 % fließen dem FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weiterhin verlässliche laufende Einnahmen zu. Die Fremdkapitalquote blieb dank vier verkaufter Objekte weitgehend unverändert bei unter einem Drittel. Näheres zu den Entwicklungen und Veränderungen finden Sie in diesem Halbjahresbericht.

## Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2025

<b>Fondsvermögen (netto) in EUR</b>	661.788.444,22
<b>Immobilienvermögen in EUR</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	863.967.258,92
– davon direkt gehalten	863.967.258,92
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00

### Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	45
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>1</sup> in % der Nettosollmiete	89,20 %
Fremdkapitalquote <sup>2</sup>	32,66 %

### An- und Verkäufe

Ankäufe	–
Verkäufe	4
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto) in EUR</b>	–39.054.884,46

### Ausschüttung

Endausschüttung am	24.10.2025
Endausschüttung je Anteil/EUR	1,30 EUR
Rücknahmepreis/EUR	50,60
Ausgabepreis/EUR	53,13

- 1) Die Vermietungsquote fällt aufgrund der Übernahme der Neubauten in Magdeburg und Wolfsburg vorübergehend etwas niedriger aus.
- 2) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

# INHALT

## HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2025

Anlageziele und Anlagepolitik	4
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	5
Portfoliostruktur	8
Kreditübersicht	11
Währungspositionen	11
Risikoprofil	11
Wesentliche Änderungen gemäß Artikel 105 Absatz 1c EU-VO Nr. 231 / 2013	11
Vermögensübersicht	12
Vermögensaufstellung Teil I:	
– Immobilienverzeichnis	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	22
Vermögensaufstellung Teil II:	
– Liquiditätsübersicht	22
Vermögensaufstellung Teil III:	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23
Anhang	25
Vermietungsinformationen	27
Gremien	29

# HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2025

## ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Der 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 Anleger 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 Jahresnettosalzmieten des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen.

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

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

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

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

### **Starke Partner für Ihr Investment**

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

# ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement keine Objekte angekauft. Von vier direkt gehaltenen Immobilien hat es sich dagegen getrennt, wodurch in einem Fall ein Gewinn erzielt werden konnte:

- » Köln, In der Höhle 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29. August 2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 2,8 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 1,6 Mio. EUR.
- » Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 15.05.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 5,3 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Gewinn in Höhe von 1,8 Mio. EUR.
- » Fulda, Heinrichstraße 9–11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.08.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,0 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 0,1 Mio. EUR.
- » Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 08.09.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 20,5 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 2,2 Mio. EUR.

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 661.788.444,22 EUR (Beginn GJ: 733.889.987,81 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 13.076.902 Stück (Beginn GJ: 13.879.618 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 50,60 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (52,87 EUR) um 2,27 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von –1,89% erzielt, was eine Verbesserung zum 1. Halbjahr 2024 bedeutet (damals –3,9 %).

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

## Hauptanlagerisiken

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25 % der Jahresnettossolmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie hauptsächlich in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem geringen systematischen Risiko. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

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

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

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

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen im Fonds drei Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Dies betrifft die Anlagegrenzen zur Mindestliquidität, zur Kreditaufnahme und zur Belastung von Vermögensgegenständen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

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

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

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das **Projektentwicklungsrisiko** wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden für Rechnung des Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das **Risiko aus Zielfonds** als nicht vorhanden bewertet.

**Liquiditätsrisiken** haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Zum Abschlussstichtag besteht ein hohes Liquiditätsrisiko, da insbesondere aufgrund hoher Rückgabeverlangen der Anleger die Liquidität aus Mittelzuflüssen aufgrund von Anteilscheinausgaben und Mieteinnahmen nicht vollständig ausreichen wird, um den Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Um die Liquidität des Fonds sicherzustellen, wurden verschiedene Maßnahmen wie die Aufnahme von Kurzfristdarlehen und die Planung und Durchführung von Verkäufen ergriffen.

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

**ESG-Risiken** bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern

oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, etwa wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding-Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als erhöht bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise den Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.

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

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen (beispielsweise durch Cyberrisiken), externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen.

Sofern die avisierten Verkäufe nur in der geplanten Höhe oder verspätet realisiert werden können, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angespannten Liquiditätssituation die Fortführung des Fonds weiterhin gefährdet ist.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von politischen Konflikten, einem weiterhin hohen Zinsniveau und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen, aufgerufenen Zöllen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie

geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und niedrigere als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Zur Liquiditätssteuerung kann die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme als Maßnahme greifen, falls die genannten Maßnahmen nicht erfolgreich sind. Grundsätzlich wurden jedoch keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

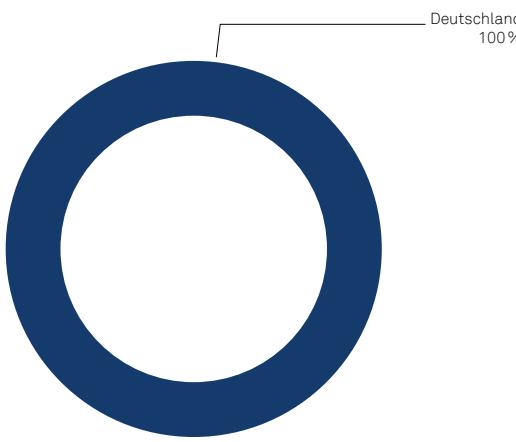
# PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 45 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

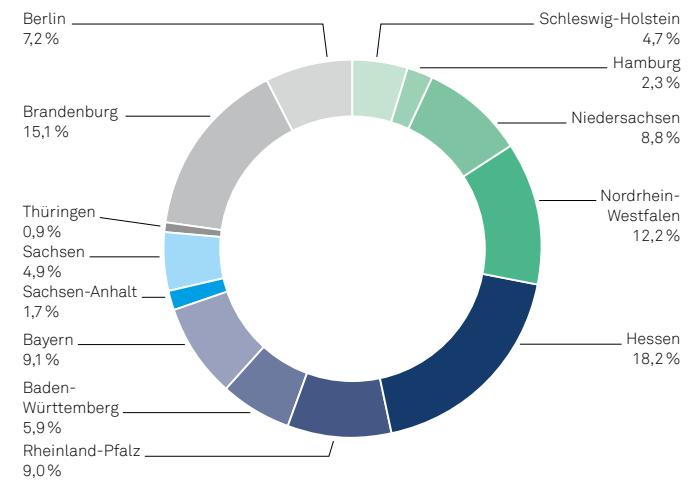
## Geografische Verteilung der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)

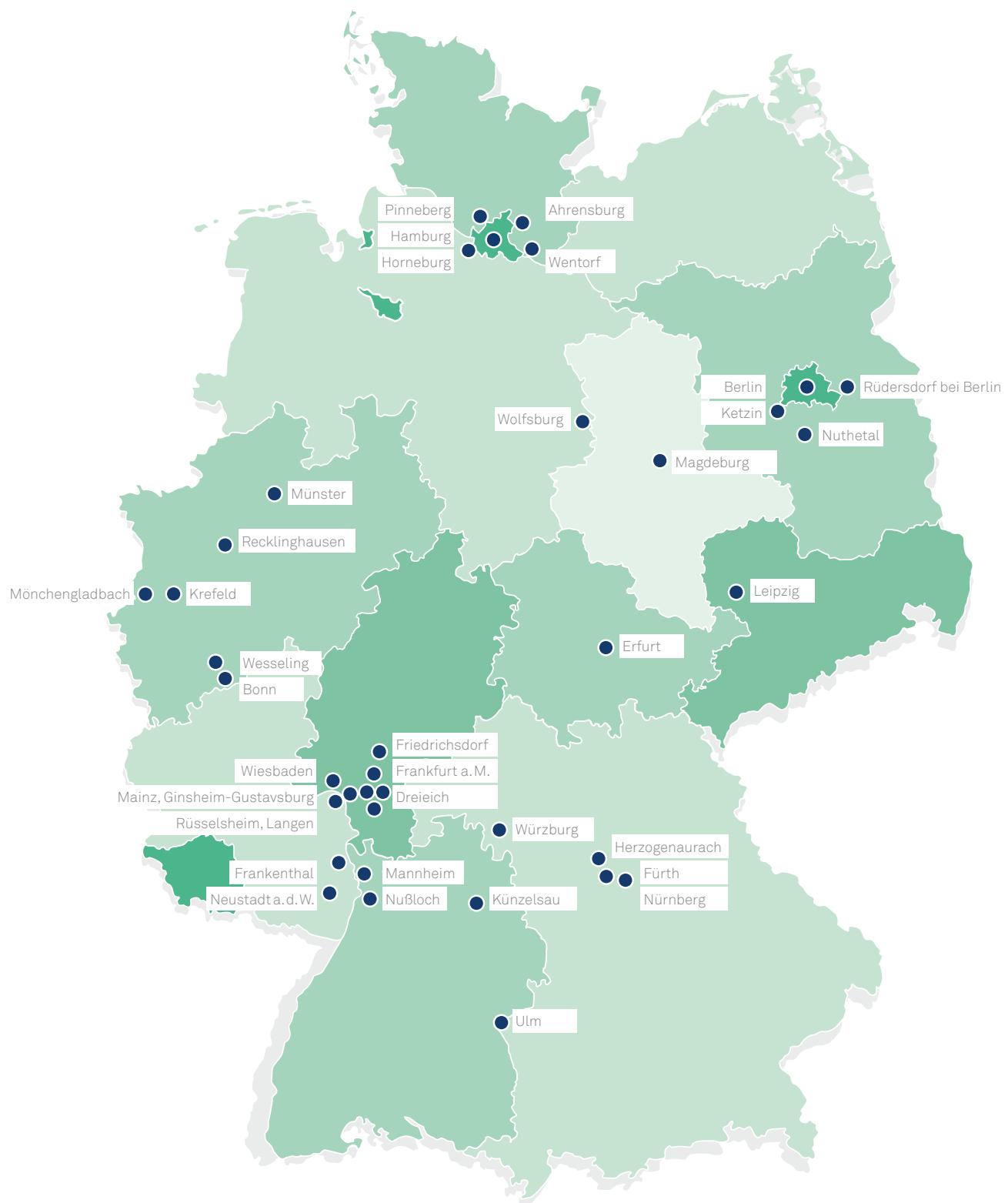
Länderallokation



Regionalallokation

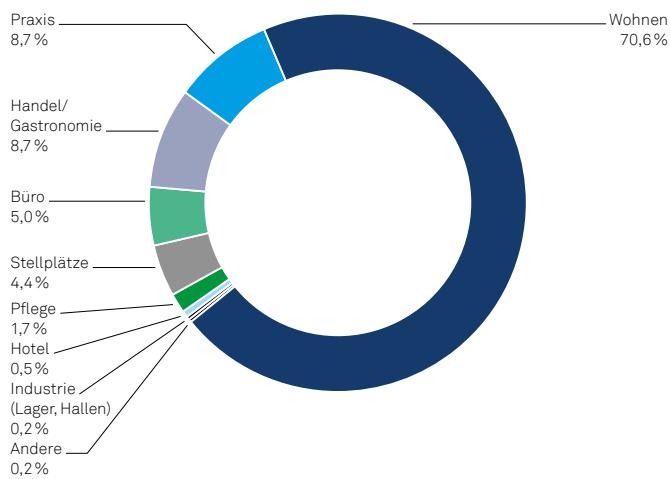


## Standortverteilung der Immobilien

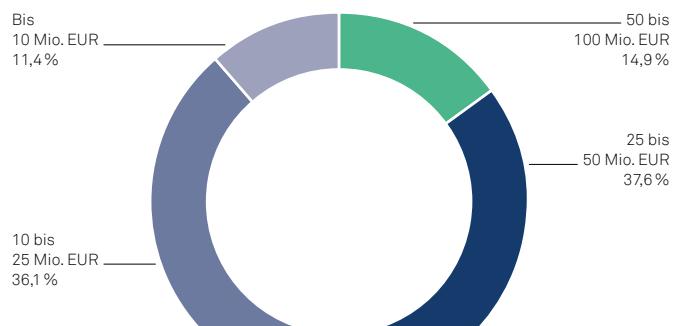


**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten**

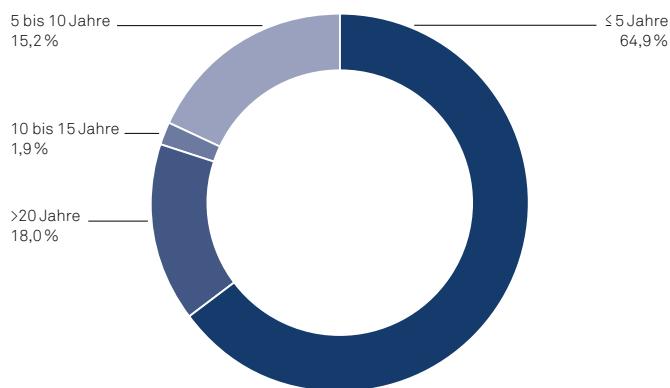
(in % der Jahresnettosollmiete)

**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen**

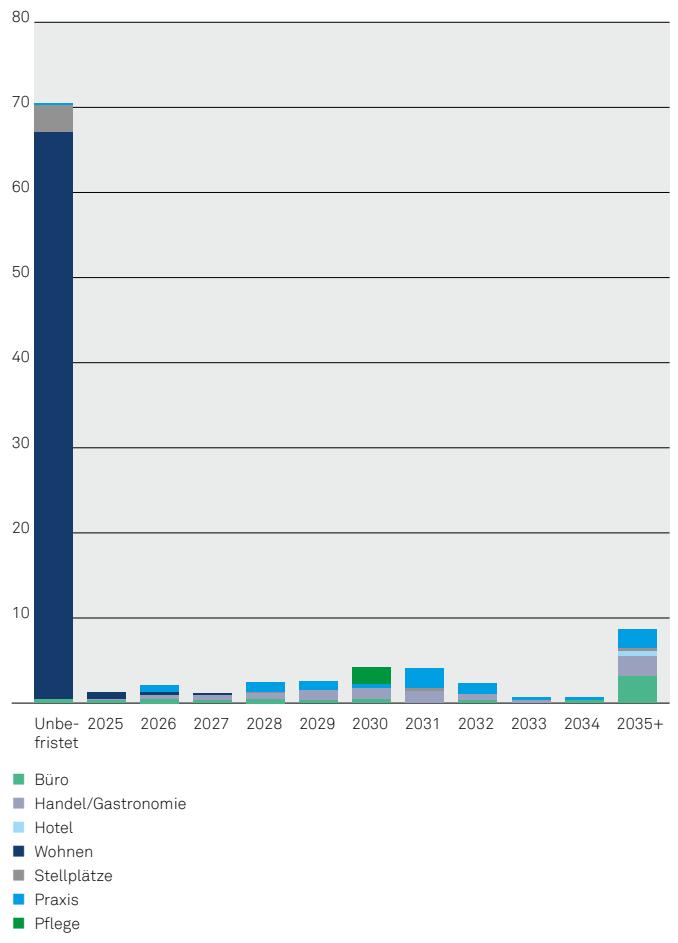
(in % der Verkehrswerte)

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien**

(in % der Verkehrswerte)

**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge**

(in % der Jahresnettosollmiete)



# KREDITÜBERSICHT

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen in EUR	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	282.172.971,22	32,7
<b>Gesamt</b>	<b>282.172.971,22</b>	<b>32,7</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.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (282,2 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 242,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 0,0 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 0,0 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Währung	Unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	Über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	15,4	5,8	23,6	46,5	8,7	100,0
<b>Gesamt</b>	<b>15,4</b>	<b>5,8</b>	<b>23,6</b>	<b>46,5</b>	<b>8,7</b>	<b>100,0</b>

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

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

## WÄHRUNGSPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

## RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	mittel
Zinsänderungsrisiko	mittel
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	mittel
Operationelle Risiken	mittel
Liquiditätsrisiken	hoch

## WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

gemäß Artikel 105 Absatz 1c EU-VO Nr. 231 / 2013  
im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

# VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. Oktober 2025

		EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke	627.702.258,92		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke	115.865.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	120.400.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>	<b>863.967.258,92</b>		<b>130,55</b>
<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>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben	61.851.574,89		
(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>61.851.574,89</b>		<b>9,35</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	24.443.849,40		
(davon in Fremdwährung	0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Zinsansprüche	31.350,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten	52.107.831,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Immobilien	52.107.831,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere	4.165.122,76		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>		<b>80.748.153,76</b>	<b>12,20</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>1.006.566.987,57</b>	<b>152,10</b>
<b>B. SCHULDEN</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	-282.172.971,20		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-6.090.263,01		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-21.662.307,55		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. anderen Gründen	-28.212.186,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>		<b>-338.137.728,24</b>	<b>-51,09</b>
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-6.640.815,11</b>	<b>-1,00</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Summe Schulden</b>		<b>-344.778.543,35</b>	<b>-52,10</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>		<b>661.788.444,22</b>	<b>100,00</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>13.076.902</b>		
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>50,60</b>		

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks <sup>1</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4</sup>	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5</sup>	
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.801	0 / 3.880
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	GG	Ha 70,4%; Px 21,6%	-	31.01.20	1960	728	1.397 / 0
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	4.086	0 / 6.982
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	12.483	0 / 7.654
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16, Kasernenstraße 5, Oxfordstraße 21	EUR	GG	Px 58,7%; Ha 41,3%	-	31.03.20	1988	1.618	5.445 / 0
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70–72	EUR	G	-	-	30.08.19	1980	4.298	5.147 / 0
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 51,7%; Px 27,3%; B 13,4%	-	30.08.19	1900 / 1994	811	2.434 / 362
DE	67227	Frankenthal, Mahla- straße 93 a-d / Matthias- Grünwald-Straße 1 a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1 + 2	EUR	M	W	-	30.04.16	1986	8.402	0 / 10.133
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußen- straße 16, 16a, 16b, 16c	EUR	M	W	-	23.11.21	1973 / 2024	3.039	0 / 6.079

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 bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR		Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren		Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises		davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR		Im Geschäftsjahr abge- schriebene ANK in TEUR		Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR		Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	
B / G / L	0,0	0,0	29,5	13.700 / 13.170 [13.435]	207	614 / 536 [575]	74 / 74 [74]	1.309 / 10,8	1.059 / 249			64	430	30											
B / BM / FW / G / L / RO / SZ	4,1	0,0	0,0	7.500 / 7.550 [7.525]	196	368 / 368 [368]	30 / 34 [32]	590 / 9,1	426 / 165			30	247	50											
FW / L / SZ	0,0	2,5	40,5	26.500 / 26.020 [26.260]	484	1.182 / 977 [1.079]	75 / 75 [75]	2.126 / 8,6	1.537 / 588			102	1.038	61											
FW / L / SZ	0,0	1,5	39,8	29.000 / 28.330 [28.665]	505	1.295 / 1.064 [1.179]	75 / 75 [75]	2.238 / 8,2	1.646 / 593			106	1.098	61											
B / BM / FW / K / L / SP	3,2	2,5	31,6	22.000 / 21.810 [21.905]	548	1.117 / 1.113 [1.115]	34 / 35 [34,5]	2.014 / 9,6	1.480 / 534			101	873	52											
BM / L / LA / R / SZ	5,1	0,8	28,6	8.000 / 7.970 [7.985]	207	515 / 495 [505]	31 / 29 [30]	650 / 9,8	470 / 180			32	243	45											
B / L / R / SZ	2,7	6,9	30,7	7.900 / 7.760 [7.830]	190	432 / 425 [428]	39 / 31 [30,5]	840 / 9,6	624 / 216			45	315	45											
B / G / RO	0,1	1,1	0,0	12.700 / 13.340 [13.020]	302	884 / 852 [868]	47 / 47 [47]	1.018 / 7,3	779 / 240			51	296	35											
G / L / SZ	0,0	0,7	22,9	14.700 / 14.950 [14.825]	396	986 / 889 [937]	46 / 41 [43,5]	1.094 / 9,5	648 / 446			55	41	4											
G / L	0,0	6,4	27,1	5.000 / 4.990 [4.995]	119	252 / 253 [253]	35 / 45 [40]	303 / 8,3	250 / 53			13	0	-											
FW / G / L / SZ	5,4	4,3	25,5	25.300 / 25.750 [25.525]	655	1.401 / 1.399 [1.400]	50 / 56 [53]	1.941 / 8,9	1.404 / 537			97	32	2											
G / L / R / RO / SZ	0,0	4,4	24,0	29.400 / 29.440 [29.420]	458	1.096 / 1.076 [1.086]	75 / 74 [74,5]	3.473 / 10,6	2.150 / 1.323			174	3.271	72											

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4</sup>	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5</sup>	
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	–	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819
DE	90763	Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4	EUR	M	W	–	13.05.24	2024	1.253	0 / 1.706
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16; Martin-Luther-Straße 6–8	EUR	M	W	–	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479
DE	21109	Hamburg, Neuenfelder Straße 14a, 14b	EUR	M	W	–	12.03.19	2020	1.892	113 / 5.109
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	EUR	M	W	–	31.10.19	2020	10.636	0 / 9.774
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	–	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362
DE	14669	Ketzin, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinenweg 1, 2, 3	EUR	M	W	–	01.09.21	2023	12.689	594 / 9.491
DE	47803	Krefeld, Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	EUR	M	W	–	28.10.23	2024	5.421	0 / 6.029
DE	74653	Künzelsau, Taläckerstraße 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4	EUR	M	W	–	26.10.23	2023	5.390	0 / 5.235
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	EUR	M	W	–	02.08.21	2023	9.922	64 / 11.489
DE	04349	Leipzig, Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	EUR	M	GG	–	30.12.24	2022	11.052	970 / 6.296
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	W 58,9%; Ha 28,6%; B 12,5%	–	30.08.19	1913 / 1998	664	1.334 / 1.425

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 bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR		Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren		Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises		davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR		Im Geschäftsjahr abge- schriebene ANK in TEUR		Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR		Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	
G / L / SZ	0,0	0,4	36,3	11.300 / 10.980 [11.140]	161	458 / 422 [440]	75 / 75 [75]	702 / 6,3 [6,3]	439 / 263 [263]	33	308	56													
L	1,6	0,0	22,9	8.800 / 8.300 [8.550]	116	299 / 284 [292]	79 / 79 [79]	737 / 7,1 [7,1]	737 / 0 [0]	37	646	102													
B	0,0	4,0	0,0	4.200 / 4.000 [4.100]	84	279 / 239 [259]	33 / 34 [33,5]	296 / 9,2 [9,2]	228 / 67 [67]	15	76	31													
B / BM / FW / L	0,0	0,0	24,7	20.100 / 20.040 [20.070]	311	858 / 736 [797]	75 / 75 [75]	1.695 / 8,9 [8,9]	996 / 698 [698]	84	698	40													
BM / FW / G / L	0,0	1,3	11,7	39.100 / 40.390 [39.745]	646	1.553 / 1.552 [1.553]	75 / 75 [75]	2.177 / 6,0 [6,0]	1.381 / 796 [796]	98	798	47													
B / BM / G / L	3,3	1,1	0,0	4.000 / 4.460 [4.230]	97	189 / 188 [188]	74 / 74 [74]	343 / 4,7 [4,7]	226 / 117 [117]	17	108	38													
FW / L	0,0	91,9	36,1	39.000 / 38.900 [38.950]	128	1.594 / 1.593 [1.594]	79 / 79 [79]	4.912 / 12,5 [12,5]	2.840 / 2.072 [2.072]	246	4.625	90													
B / FW / G / L / R / SZ	0,1	0,0	49,5	24.300 / 24.230 [24.265]	448	929 / 929 [929]	79 / 79 [79]	3.032 / 10,1 [10,1]	2.095 / 937 [937]	152	2.603	96													
B / G / K / L / SZ	0,0	34,3	32,9	23.500 / 22.430 [22.965]	172	739 / 707 [723]	78 / 78 [78]	2.632 / 10,5 [10,5]	1.399 / 1.234 [1.234]	131	2.078	95													
FW / G / L / R / RO / SZ	1,5	4,0	28,1	56.900 / 56.390 [56.645]	988	2.122 / 2.100 [2.111]	78 / 78 [78]	5.552 / 9,0 [9,0]	3.931 / 1.621 [1.621]	278	4.320	69													
B / FW / G / L / R / RO / SZ	4,6	35,1	0,0	31.300 / 30.400 [30.850]	197	1.215 / 1.142 [1.178]	80 / 80 [80]	1.897 / 6,4 [6,4]	1.132 / 764 [764]	79	1.818	109													
B / BM / FW / L / LA / SZ	9,1	0,2	39,3	11.100 / 11.530 [11.315]	97	513 / 512 [512]	35 / 43 [39]	981 / 6,6 [6,6]	604 / 377 [377]	49	368	45													

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2</sup>		Art der Nutzung <sup>3</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen		Bau- / Umbaujahr <sup>4</sup>	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5</sup>
				EUR	GB	–	ja	Erwerbsdatum	2025	1.846	0 / 3.544
DE	39106	Magdeburg, Rogätscher Straße 86a				–	ja	02.11.23	2025	1.846	0 / 3.544
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20–24				Px 71,4%; B 21,6%	–	30.11.19	2020	8.909	8.516 / 0
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84				W	–	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.562
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57				B 54,7%; Px 26,5%; H 11,2%	–	31.05.22	2018	4.503	5.848 / 1.469
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111, 113				Ha 43,3%; B 32,0%; Px 22,5%	–	30.08.19	1988	3.514	3.486 / 0
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4				W	–	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929
DE	90459	Nürnberg, Körnerstraße 75, Gabelsbergerstraße 32				W	–	22.11.24	2024	620	0 / 1.858
DE	69226	Nußloch, Hauptstraße 98–100, Sofienstraße 2–4, Walldorfer Straße 1				Pf 60,8%; Ha 16,2%; W 15,4%	–	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.154 / 1.015
DE	14558	Nuthetal, Nuthestraße 1, 1a, 1b				W	–	30.06.23	2023	3.589	0 / 5.320
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b				W	–	01.10.21	2021	4.571	0 / 5.599
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11				Ha 63,2%; Px 27,8%	–	30.08.19	1958 / 1982	923	3.153 / 77
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 1–65				W	–	31.05.22	2023	20.452	0 / 8.186

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 bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR			Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR			Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR			Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren			Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises			davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR			Im Geschäftsjahr abge- schriebene ANK in TEUR			Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR			Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten		
	B / FW / L / SZ	–	100,0	77,1	14.500 / 14.970 [14.735]	19	641 / 684 [662]	80 / 80 [80]	1.438 / 9,8	785 / 652	72	1.352	k.A.																							
G	5,8	4,8	26,5	42.700 / 42.680 [42.690]	823	1.848 / 1.849 [1.848]	55 / 64 [59,5]	3.512 / 9,0	2.167 / 1.345	146	1.361	48																								
FW / G / L / SZ	0,2	10,1	27,7	11.400 / 11.250 [11.325]	187	472 / 423 [448]	76 / 76 [76]	933 / 9,1	587 / 346	52	462	53																								
B / G / K / LA / R / SZ	10,5	1,4	30,3	34.500 / 34.700 [34.600]	756	1.635 / 1.633 [1.634]	53 / 63 [58]	3.121 / 8,9	2.522 / 599	155	2.017	78																								
B / BM / FW / LA / L	4,2	3,0	30,5	7.100 / 7.080 [7.015]	205	419 / 418 [419]	35 / 31 [33]	626 / 9,6	466 / 160	31	235	45																								
B / G / L / RO	0,0	2,8	0,0	7.150 / 7.770 [7.460]	160	500 / 500 [500]	48 / 48 [48]	575 / 7,5	429 / 146	29	168	35																								
B / L / SZ	0,0	0,0	26,3	10.800 9.650 [10.225]	136	379 / 343 [361]	79 / 80 [79,5]	877 / 8,1	451 / 426	44	790	108																								
B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	5,0	1,5	0,0	16.950 / 16.040 [16.495]	453	920 / 920 [920]	55 / 46 [50,5]	1.758 / 11,4	874 / 884	88	471	32																								
B / BM / G / K / L / R / RO / SZ	0,0	3,7	44,3	25.000 / 24.750 [24.875]	446	965 / 927 [946]	78 / 78 [78]	3.491 / 11,2	2.194 / 1.297	174	2.662	96																								
L	0,0	0,0	40,2	19.800 / 19.770 [19.785]	206	840 / 840 [840]	76 / 76 [76]	1.976 / 9,3	1.508 / 469	98	1.160	71																								
B / BM / FW / K / L	3,7	7,5	36,3	7.000 / 7.010 [7.005]	207	515 / 505 [510]	25 / 27 [26]	641 / 9,6	470 / 171	32	241	45																								
FW	0,0	8,3	33,5	28.200 / 28.770 [28.485]	486	1.095 / 1.106 [1.099]	78 / 78 [78]	3.169 / 10,8	2.002 / 1.167	159	2.408	78																								

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4</sup>	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5</sup>
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 66–113 (BA 2)	EUR	M	W	–	19.12.22	2023	16.974	0 / 6.391
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	–	30.06.18	1979 / 1980	3.648	0 / 2.881
DE	89075	Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27	EUR	GB	–	ja	23.05.23	2022	3.225	215 / 2.646
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	–	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	–	31.12.16	1961	9.823	0 / 5.721
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	EUR	M (E)	W	–	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158 (nur gerade Nrn.)	EUR	M	W	–	28.07.21	2023	7.781	0 / 5.914
DE	38446	Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg 3, Lavendelweg	EUR	GB	–	ja	24.03.23	2025	7.362	3.002 / 14.009
DE	97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	–	10.10.20	2020	1.718	0 / 2.134

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>10</sup>

- 1) DE = Deutschland.
- 2) G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 Absatz 1 Nummer 4 KAGB); M (AG) = Mietwohngrundstück mit anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 Absatz 1 Nummer 5 KAGB).
- 3) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Pf = Pflege; Px = Praxis; W = Wohnen.
- 4) Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.
- 5) Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.
- 6) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift / Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage.

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 bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR		Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR		Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren		Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises		davon Gebühren und Steuern / davon sonstige Kosten in TEUR		Im Geschäftsjahr abge- schriebene ANK in TEUR		Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR		Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	
FW	0,0	15,8	9,2	21.300 / 21.760 [21.530]	343	830 / 836 [833]	78 / 78 [78]	2.509 / 10,8	1.608 / 901	125	1.965	85													
B / L	0,0	12,3	0,0	4.900 / 5.050 [4.975]	80	326 / 296 [311]	34 / 35 [34,5]	341 / 8,7	277 / 64	17	88	31													
B / BM / FW / G / L / R / SZ	-	54,8	0,0	16.700 / 16.900 [16.800]	67	590 / 579 [585]	80 / 80 [80]	1.534 / 8,4	1.021 / 514	77	1.445	k.A.													
B / BM / G / L	0,0	3,4	56,4	7.000 / 7.020 [7.010]	81	325 / 313 [319]	73 / 73 [73]	709 / 27,0	548 / 160	35	168	29													
L	0,0	2,3	0,0	8.000 / 7.270 [7.635]	189	549 / 515 [532]	41 / 31 [36]	447 / 9,8	333 / 113	22	48	13													
G	0,0	4,3	0,0	2.600 / 2.590 [2.595]	76	190 / 174 [182]	33 / 29 [31]	178 / 10,4	129 / 49	9	19	13													
B / G / L / R0 / SZ	0,0	4,7	24,3	23.300 / 23.860 [23.580]	432	939 / 939 [939]	78 / 78 [78]	2.326 / 10,6	1.411 / 915	116	1.753	68													
B / BM / FW / G / K / L / R / SP / SZ	-	75,9	39,3	70.700 / 72.950 [71.825]	151	2.711 / 2.706 [2.709]	80 / 80 [80]	7.053 / 8,3	4.463 / 2.590	352	6.635	k.A.													
FW / G / L / SZ	0,0	0,2	51,2	9.200 / 8.990 [9.095]	151	364 / 338 [351]	75 / 76 [75,5]	704 / 7,6	369 / 335	35	347	59													

863.967.258,92

- 7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.
- 8) Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag, hochgerechnet auf das Jahr, und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.
- 9) Im Verhältnis 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.
- 10) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten „I. Immobilien“ der Vermögensübersicht.

**Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2025****VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE  
VON IMMOBILIEN****I. Käufe**

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe stattgefunden.

**II. Verkäufe**

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	31.01.2020
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	01.10.2015
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9–11	30.08.2019
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	31.12.2017

**Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025****TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT**

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				61.851.574,89	9,35
II. Wertpapiere				0,00	0,00
a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00
II. Investmentanteile				0,00	0,00

**Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025, Teil II: Liquiditätsübersicht**

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 61,9 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (61,9 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 48,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

**Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025****TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE,  
VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN**

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		24.443.849,40	3,69
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	17.887.682,57		
davon Mietforderungen	842.604,40		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Zinsansprüche		31.350,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. Anschaffungsnebenkosten		52.107.831,60	7,87
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien	52.107.831,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere		4.165.122,76	0,63
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-282.172.971,20	-42,64
(davon in Fremdwährung		0,00)	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.090.263,01	-0,92
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-21.662.307,55	-3,27
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. anderen Gründen		-28.212.186,48	-4,26
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-6.640.815,11</b>	<b>-1,00</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
<b>Fondsvermögen</b>		<b>661.788.444,22</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025, Teil III: sonstige Vermögensgegen- stände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (24,4 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (17,9 Mio. EUR), Mietkautionen (5,6 Mio. EUR), Mietforderungen (0,8 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,4 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (−0,3 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (52,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (80,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (28,4 Mio. EUR).

Der Posten „andere“ (4,2 Mio. EUR) unter den „sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen Forderungen in Zusammenhang mit Vorfälligkeitsentschädigungen (2,2 Mio. EUR), bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien (0,8 Mio. EUR) Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (0,4 Mio. EUR), Erfurt, Anger 61 (0,2 Mio. EUR), Berlin, Müllerstraße 34a (0,1 Mio. EUR) und Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), Forderungen im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen (0,8 Mio. EUR) sowie Forderungen an das Finanzamt (0,3 Mio. EUR).

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ (−6,1 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Objekte Wolfsburg, Steimker Promenade / Arnikaweg 3 (−2,9 Mio. EUR), Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27 (−1,2 Mio. EUR), Magdeburg, Rogätzer Straße (−0,9 Mio. EUR), Leipzig, Carusstraße 6 / Tauchaer Straße 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstraße 2 (−0,3 Mio. EUR), Nuthetal, Nuthestraße 1, 1a, 1b (−0,3 Mio. EUR), Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158 (−0,2 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (−0,1 Mio. EUR) sowie Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (−0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (−21,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (−15,6 Mio. EUR), Mietkautionen (−5,6 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (−0,4 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ (−28,2 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten, passive Rechnungsabgrenzungen in Zusammenhang mit Zuschüssen (−26,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (−0,5 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (−0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (−0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (−6,6 Mio. EUR) beinhalten (im Wesentlichen) Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (−3,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung (−2,4 Mio. EUR), Rückstellungen für die Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds (−0,5 Mio. EUR) sowie Rückstellungen in Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten (−0,3 Mio. EUR).

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

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

# ANHANG

## Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31. Oktober 2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

## Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	Umlaufende Anteile
50,60 EUR	13.076.902

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

## Forward-Funding (Anschaffungsvorgang):

Während der Bauphase werden grundsätzlich die gezahlten Kaufpreisraten in der Vermögensaufstellung angesetzt, soweit diese durch den Verkehrswert nach Fertigstellung gedeckt sind. Im Fall von wesentlichen Wertminderungen der zu erwerbenden Immobilie wird dies berücksichtigt.

Spätestens ein Jahr nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen. Es wird während der Bauphase ab der Eigentumsübertragung grundsätzlich ein Verkehrswert ermittelt.

## Forward-Purchase (Anschaffungsvorgang):

Zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird grundsätzlich der gezahlte Kaufpreis in der Vermögensaufstellung angesetzt, soweit keine wesentlichen wertverändernden Umstände vorliegen. Spätestens ein Jahr nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt eine Regelbewertung und es wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

## **Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nr. 3 KAGB**

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

## **Angaben zum Risikomanagementsystem**

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

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

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

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

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

Hamburg, den 30. Dezember 2025

**IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung

Camille Dufieux      Andreas Ertle      Malte Priester

# VERMIETUNGSGEDECKTE INFORMATIONEN

## Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahresnettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmiettertrag Büro	5,0	5,0
Jahresmiettertrag Handel / Gastronomie	8,7	8,7
Jahresmiettertrag Hotel	0,5	0,5
Jahresmiettertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2
Jahresmiettertrag Wohnen	70,6	70,6
Jahresmiettertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmiettertrag Stellplatz	4,4	4,4
Jahresmiettertrag Praxis	1,7	1,7
Jahresmiettertrag Pflege	8,7	8,7
Jahresmiettertrag andere	0,1	0,1

## Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahresnettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,4	0,4
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1
Leerstand Wohnen	2,8	2,8
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,7	0,7
Leerstand Praxis	0,2	0,2
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand andere	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,8</b>	<b>95,8</b>

**Restlaufzeit der Mietverträge**

(in % der Jahresnettosollmiete)	Gesamt	DE
Unbefristet	70,3	70,3
2025	1,3	1,3
2026	1,8	1,8
2027	0,8	0,8
2028	3,2	3,2
2029	2,4	2,4
2030	4,3	4,3
2031	4,1	4,1
2032	2,2	2,2
2033	0,5	0,5
2034	0,6	0,6
2035 +	8,5	8,5

# GREMIEN

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg

Telefon: 040 377077-000  
Telefax: 040 377077-899  
E-Mail: info@intreal.com

Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

## Geschäftsführung

Camille Dufieux  
Kauffrau

Andreas Ertle  
Kaufmann

Michael Schneider (bis 31.03.2025)  
Kaufmann

Malte Priester (seit 01.10.2024)  
Kaufmann

## Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt  
HIH Real Estate GmbH  
Vorsitzender

Ulrich Müller  
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz  
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## Externe Bewerter für Immobilien

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

Marcus Braun  
Braun und Westenberger PartG  
Diplom-Kaufmann / MRICS  
Von der IHK Frankfurt öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten  
und Pachten



INDUSTRIA IMMOBILIEN GmbH  
Schreyerstraße 4–6  
60596 Frankfurt a.M.  
Telefon 069 838398-0  
[info@industria-immobilien.de](mailto:info@industria-immobilien.de)  
[www.industria-immobilien.de](http://www.industria-immobilien.de)



IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg  
Telefon 040 377077-000  
[info@intreal.com](mailto:info@intreal.com)