

**FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

PRODUKTINFORMATION



# OFFENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS (nachfolgend auch „Fonds“ genannt)

## DIE FONDSSTRATEGIE

Der Anlageschwerpunkt des **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** liegt in deutschen Wohnimmobilien. Dabei verfolgt das Fondsmanagement den strategischen Ansatz, die heutigen Potenziale des Wohnungsmarkts für den Fonds zu nutzen und Wohnraum in seiner Gesamtheit zu betrachten. Über die klassischen Wohnangebote hinaus wird der Fonds auch Investitionen in Nutzungen tätigen, die für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind. Neben reinen Wohngebäuden sollen das Portfolio Wohn- und Geschäftshäuser, Senioren- und Sozialimmobilien sowie Ärztehäuser und Kindergärten ergänzen. Hierbei muss mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens fortlaufend direkt oder indirekt in in Deutschland gelegene Immobilien investiert werden. Darüber hinaus müssen mindestens 51 % der gesamten Jahresnettosollmieteinnahmen des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen. Es wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil (Läden/Arztpraxen/Büronutzungen) und der Anteil der wohnnahen Nutzungen (z. B. Pflegeheime/Boardinghäuser/

Kindergärten) jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestandsimmobilien als auch Neubauprojekte sein.

Parallel zu Immobilienankäufen wird im Rahmen der Liquiditätssteuerung mit einer sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“ gearbeitet. Damit werden zu hohe Liquiditätszuflüsse, die im heutigen Zinsumfeld die Fondsperformance verwässern würden, vermieden.

Kapitalverwaltungsgesellschaft des **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management wurde an INDUSTRIA ausgelagert.

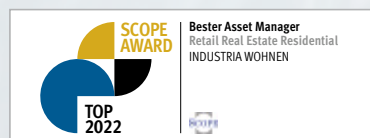
## DAS ANLEGERPROFIL FÜR DEN FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

### DER FONDS EIGNET SICH FÜR ANLEGER, DIE:

- » indirekte Investitionen mit Schwerpunkt im deutschen Wohnungsmarkt verfolgen
- » in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen
- » eine Anlagemöglichkeit auch mit geringen Kapitalbeträgen suchen
- » bereit und in der Lage sind, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen
- » langfristig orientiert sind (Anlagehorizont > 5 Jahre)

### DER FONDS EIGNET SICH NICHT:

- » für Anleger mit einem Investitionshorizont von unter fünf Jahren
- » für Anleger, die finanziell nicht in der Lage sind, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Fondsanteile sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen hinzunehmen
- » für Anleger, die kurzfristige Markttrends nutzen wollen



Die Note „SCOPE a+ (AIF) Offene Immobilienfonds“ wurde am 09.06.2021 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, ([www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)) bestätigt. Die Auszeichnung „SCOPE AWARD Besten Asset Manager Top 2022 Retail Real Estate Residential“ wurde am 18.11.2021 von der Scope Analysis GmbH verliehen. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen. Mit den Euro-FundAwards zeichnet die Finanzen Verlag GmbH, München, regelmäßig die Fonds mit der höchsten Wertsteigerung in den vergangenen ein, drei, fünf, zehn und 20 Jahren aus. Basis für diese Auswertung ist das Fonds-Universum des Monatsmagazins Euro aus Publikumsfonds mit einem Mindestvolumen von 20 Mio. Euro. Stichtag für diese Auswertung war der 31.12.2021. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in den Kategorien drei und fünf Jahre jeweils den dritten Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.





## AUSGEWÄHLTE CHANCEN UND RISIKEN

### CHANCEN

- » Die Anleger des **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** können bereits mit geringen Beträgen an den Renditechancen eines Qualitätsportfolios von Wohnimmobilien teilhaben.
- » Die angestrebte Portfoliodiversifikation führt im Hinblick auf Standorte, Immobilienkategorien und Nutzungsarten zu einer Risikostreuung mit Schwerpunkt Wohnen und wohnnaher Nutzung.
- » **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** ist auf den Wohnsektor ausgerichtet. Der Wohnimmobilienmarkt ist aktuell geprägt von in der Regel stabilen Erträgen bei meist geringen Wertschwankungen.
- » Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch ein professionelles und anerkanntes Fondsmanagement.
- » Das Management des Fonds ist auf Wohninvestitionen spezialisiert.

Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen.

### RISIKEN

- » Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken. Durch die langfristige Investition in Gebäude besteht die Möglichkeit, dass sie nur mit erheblichen Abschlägen oder auch vorübergehend gar nicht veräußert werden können. Der jeweilige Verkaufspreis hängt insbesondere von der Marktentwicklung ab und kann das Anlageergebnis des Fonds auch negativ beeinflussen.
- » Die Fondsrendite ist von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, insbesondere von der Konjunktur, der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Änderung von Zinssätzen.
- » Die aus vermieteten Fondsimmobilien erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben.
- » Der Spielraum für Mieterhöhungen kann aufgrund von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen befristet aussetzen. Zudem kann sie unter bestimmten Umständen in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch das Verwaltungsrecht des Fonds kündigen und ihn nach Veräußerung aller Vermögensgegenstände auflösen.

# PRODUKTINFORMATION

## DIE WICHTIGSTEN FONDSDATEN

<b>Fondsgesellschaft</b>	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Asset Manager</b>	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
<b>WKN/ISIN</b>	A12BSB/DE000A12BSB8
<b>Auflegungsdatum</b>	3. August 2015
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Mai bis 30. April
<b>Mindestanlage</b>	1 Fondsanteil
<b>Fristen</b>	Mindesthaltefrist 24 Monate und Rückgabefrist 12 Monate
<b>Ertragsverwendung</b>	ausschüttend; jährlich, unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts
<b>Jahresbericht</b>	30. April, Bekanntmachung spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres

## INDUSTRIA IM PROFIL

### DER SPEZIALIST FÜR WOHNIMMOBILIEN-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND

#### WOHNUNGSBESTAND (31.12.2021)

- » über 4,5 Mrd. EUR Vermögenswert unter Management
- » über 18.600 Einheiten
- » über 1,4 Mio. qm Mietfläche
- » über 145 Mio. EUR Sollmiete
- » über 670 Mio. EUR Ankaufsvolumen in 2021
- » über 140.000 qm Wohnungs-Neubaufäche

#### IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

- » Auflage von zehn Immobilien-Spezialfonds seit 2010
- » Eigenkapitalunterlegung 2,0 Mrd. EUR
- » 50 Investoren (u.a. Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen)
- » Investitionsvolumen 3,2 Mrd. EUR

#### FAKTEN ZU INDUSTRIA

- » Gründung 1954
- » über 147 Mitarbeiter am Standort Frankfurt
- » Teil der Becken-Gruppe, eines inhabergeführten Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmens, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig ist.

#### RECHTLICHE HINWEISE

Dies ist eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Sie dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung im Sinne des WpHG. Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinformationen-fokus-wohnen-deutschland/](http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinformationen-fokus-wohnen-deutschland/) und [www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/) erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH (Kontaktdaten siehe unten) oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf](http://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf) verfügbar. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv gemanagten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzzindex verwaltet wird. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.

#### Mit der Anlage in den Fonds verbundene Risiken

Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Es bestehen weitere Risiken wie beispielsweise Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit des Kapitals aufgrund von Mindesthalte- und Rückgabefristen, das Preisänderungsrisiko, Immobilienrisiken, Risiken, die aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Fremdfinanzierung von Immobilien resultieren und Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist darüber hinaus möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen.

#### Kapitalverwaltungsgesellschaft

# INTREAL

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg

Telefon: 040 377077 000  
E-Mail: [info@intreal.com](mailto:info@intreal.com)  
[www.intreal.com](http://www.intreal.com)

#### Asset Manager

# INDUSTRIA

INDUSTRIA WOHNEN GmbH  
Hausanschrift:  
Theodor-Heuss-Allee 74  
60486 Frankfurt a.M.

Postanschrift:  
Postfach 200 164  
60605 Frankfurt a.M.

Service-Telefon: 0800 8383 888  
E-Mail: [info@industria-immobilien.de](mailto:info@industria-immobilien.de)  
[www.industria-immobilien.de](http://www.industria-immobilien.de)