

# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilienfonds



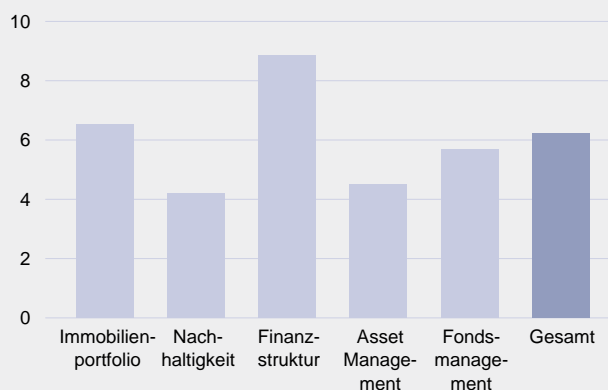
aa-<sub>AIF</sub>

Offene Immobilienfonds

## Ratingergebnis

Rating	aa- <sub>AIF</sub>
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	05.06.2019
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2018
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	nein

## Rating Scorecard



## Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Frank Netscher	Backup Analyst	f.netscher@scopeanalysis.com

## Ratingbegründung

Der Anleger kann mit diesem Produkt in einen offenen Immobilienpublikums-AIF investieren, der gemäß Anlagebedingungen in überwiegend in Deutschland gelegene Immobilien investiert. Darüber hinaus müssen mindestens 51% der gesamten Jahresnettosollmieteinnahmen aus Wohnimmobilien stammen. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20% des Wertes des Sondervermögens ausmachen, was gemäß der Fondsstrategie auch aktiv genutzt werden soll.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Das Asset Management ist an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Die Fondsaufgabe erfolgte zum 03.08.2015. Die Basis für diese Bewertung bildet eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung.

Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wird im Branchenvergleich leicht unterdurchschnittlich bewertet. Über ausgeprägte Stärken verfügt der Fonds in der Alters- und Größenstruktur seiner Immobilien, die allesamt als sehr fungibel gelten sollten. Im Vorjahresvergleich sank die Vermietungsquote von 96,8% insbesondere durch kurz vor Stichtag fertig gestellte Neubauprojekte zum 31.12.2018 auf 95,2%. Sie liegt damit leicht unter dem Branchendurchschnitt von 95,8%. Des Weiteren verfügt der Fonds strategiekonform über eine sehr eingeschränkte regionale Diversifikation, da er bislang allein deutsche Wohnimmobilien erworben hat. Die sektorale Diversifikation wird aufgrund des Fokus auf den zyklisch vergleichsweise unabhängigen Wohnsektor wiederum als überdurchschnittlich bewertet.

Hinsichtlich der Finanzstruktur erreicht das Produkt eine überdurchschnittliche Bewertung im Vergleich zu der Peergroup der offenen Publikumsfonds. Besonders erwähnenswert ist die risikoarme Liquiditätsanlage. Ein Währungskursrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht.

Die Verbesserung der Ratingnote resultiert insbesondere aus der stark gestiegenen Rendite. Die Einjahresrendite gemäß BVI lag zum 31.12.2018 bei 6,2%.

### Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

#### Stärken

- Erfahrener Asset Manager mit 2,4 Mrd. Euro AuM
- Geringe Liquiditätsquote aufgrund Cash-Call-Verfahrens
- Bereits mehrere Objekte strategiekonform angebunden
- Hohe Transaktionsfähigkeit der angebundenen Immobilien
- Geringe Fremdkapitalquote und kein Währungskursrisiko

#### Schwächen

- Portfolioaufbau in einem hochpreisigen Marktumfeld
- Mglw. stärker eingeschränktes Mietsteigerungspotenzial durch rechtliche Rahmenbedingungen
- Sehr geringe geografische Streuung durch Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt

### Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

#### Positiv

- Höherer Cashflow durch Steigerung der Mieten
- Definierte Mietsteigerungsmöglichkeiten aufgrund der Förderbedingungen bei Objekten im geförderten Wohnungsbau

#### Negativ

- Sehr hohe Nachfrage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt erschwert die Akquisitionen von Immobilien mit Renditepotenzial
- Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle können den Cashflow negativ beeinflussen
- Höhere Kosten im Rahmen der Bewirtschaftung möglich

### Fondsdaten

ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	18 (31.12.2018)
Nettofondsvermögen	213,06 Mio. Euro (31.12.2018)	Immobilienbestand	216,47 Mio. Euro (31.12.2018)
Wertentwicklung 1 Jahr	6,20% (31.12.2018)	Wertentwicklung 5 Jahre	n/a
Volatilität 5 Jahre	n/a	TER	1,01% (30.04.2018)
Tracking Error	n/a	Verlustrisiko	n/a

Risikoklasse

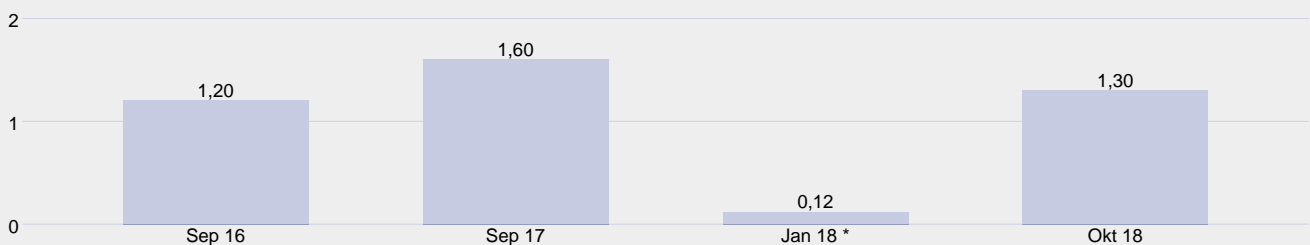
Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Profil

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein ausschließlich in Deutschland investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können ihre Anteile nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben. Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist an den Börsen Frankfurt und Hamburg handelbar.

### Entwicklung Ausschüttungsbeträge

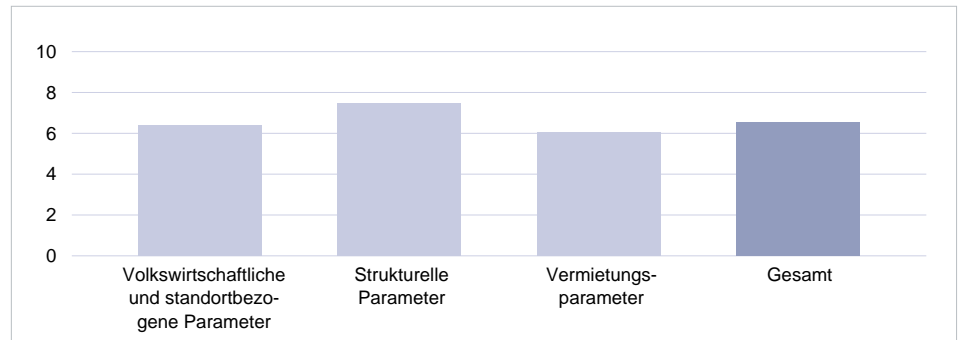
in EUR



\* Sonderausschüttung

### Portfolioanalyse

#### Immobilienportfolio



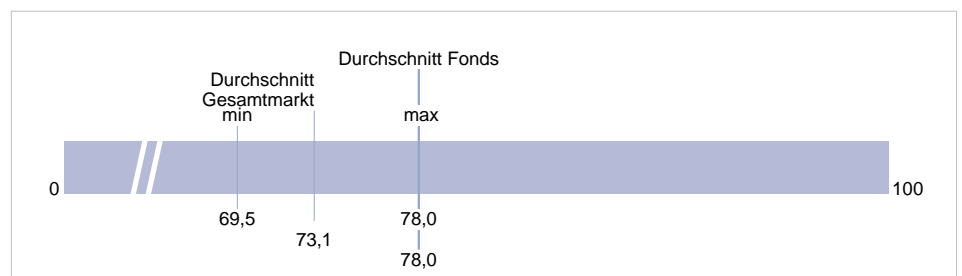
#### Volkswirtschaftliche und standortbezogene Parameter

##### Länderrisiko

##### Portfolio als Core klassifiziert

Das nach Länderexposure gewichtete Portfolio des Fonds erzielt auf der Skala von Scopes Global Real Estate Monitor (Stand 31.12.2018) eine durchschnittliche Bewertung von 78,0 Punkten. Dies entspricht nach der Definition des Global Real Estate Monitors einer Gesamtbewertung des Portfolios als Core. Im Gesamtvergleich der offenen Immobilienfonds liegt die Qualität des Portfolios bezogen auf das Länderrisiko damit über dem Durchschnittswert von 73,1 Punkten. Das Immobilienportfolio des Fonds unterliegt nach Ansicht von Scope einem sehr geringen Länderrisiko.

##### Länderrisiko in Prozent



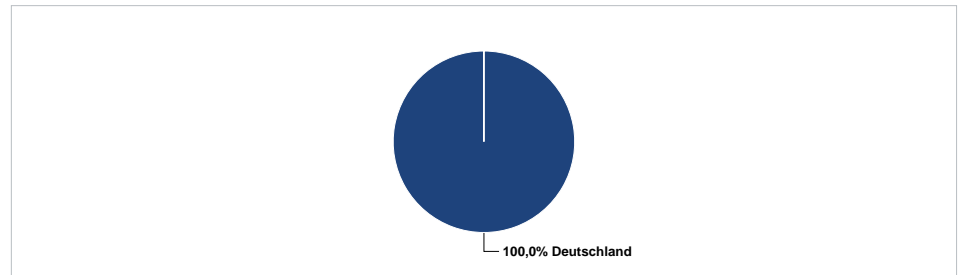
#### Geografische Verteilung

##### Sehr geringe geografische Diversifizierung

Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst insgesamt 18 Objekte und verteilt sich auf sechs deutsche Städte. Mit einem Anteil von 26,1% – bezogen auf die Verkehrswerte – bildet Frankfurt am Main den Kern des Immobilienportfolios. Hieran schließt sich mit 13,7% Frankenthal und Wesseling (11,2%) an. Gemessen am Verkehrswert des Fonds befindet sich ein Anteil von 28,0% des Portfolios in A-Städten. Bei dem Investitionsland des Portfolios handelt es sich um ein vergleichsweise solides und risikoarmes Land.

Die gewählte Portfolioallokation des Fonds weist innerhalb der Peergroup der von Scope bewerteten offenen Immobilienfonds einen sehr geringen geografischen Diversifizierungsgrad auf. Dies wirkt sich auf das Gesamtportfolio ungünstig aus und trägt damit zur Bildung von Klumpenrisiken bei. Infolgedessen wurde das Risiko aus diesem Bewertungspunkt von Scope absolut betrachtet als sehr hoch eingeschätzt.

### Geografische Verteilung

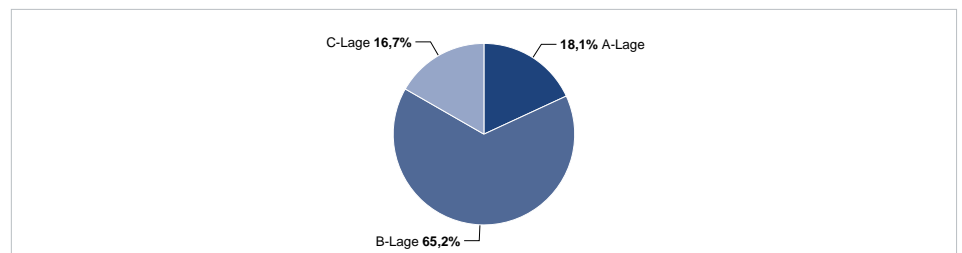


### Leicht unterdurchschnittliche Einstufung der Lagequalität

### Lagequalität

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2018 verfügt das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Vergleich zum Branchenschnitt über eine leicht unterdurchschnittliche Lagequalität. Zwar liegen 83,3% der Immobilien des Fonds in A- oder B-Lagen, der Durchschnitt der Vergleichsgruppe notiert jedoch sogar bei 96,5%. Das sich aus der Lagequalität ergebende Risiko wird aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils von Objekten in C-Lagen insgesamt als erhöht eingestuft.

### Lagequalität



### Sektorale Diversifizierung deutlich überdurchschnittlich

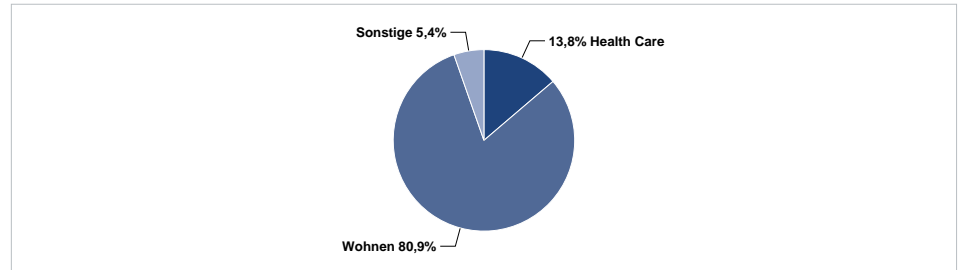
### Nutzungsarten

Das Immobilienportfolio des Fonds ist über zwei Nutzungsarten verteilt, die beide größtenteils unabhängig von der Konjunktur sind. Bezogen auf die Nettosollmieten entfallen auf den Sektoren Wohnen 81% und auf den Sektor HealthCare 14%. Der Schwerpunkt liegt strategiekonform sehr deutlich auf dem Sektor Wohnen. Darüber hinaus liegen weitere kleinere Anteile im Bereich Einzelhandel vor.

Die Aufstellung hinsichtlich der sektoralen Verteilung des Immobilienportfolios liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt. Das daraus resultierende Risiko schätzt Scope gering ein. Im Falle konjunktureller Schwächen würde

sich die relative Konjunkturabhängigkeit des dominanten Wohn-Sektors auszahlen.

### Nutzungsarten



Sonstige: KFZ 4,0%, Einzelhandel / Gastronomie 1,4%, Sonstige Flächen 0,0%

### Strukturelle Parameter

#### Objektalter

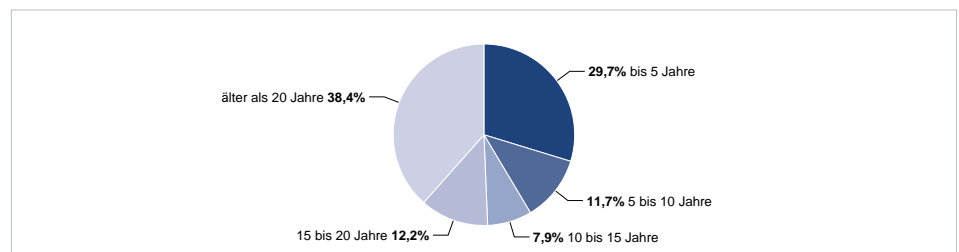
Im Branchenvergleich überdurchschnittliche Objektaltersverteilung

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND verfügt mit 38,4% über überdurchschnittlich viele Objekte, die ein wirtschaftliches Alter von mehr als 20 Jahren aufweisen. Speziell bei älteren Objekten kann es im Rahmen der Nachvermietung zu erhöhten Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen kommen. Es gilt jedoch die Spezialisierung der des Fonds auf den Bereich Wohnen zu bedenken. Zusätzlich verfügt der Fonds zudem mit 41,4% über überdurchschnittlich viele junge Objekte mit einem Alter von weniger als zehn Jahren. Der Branchenschnitt liegt hier bei lediglich 31,0%.

Bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilien stellt sich das Portfolio des Fonds durchschnittlich dar. Der Anteil an Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren liegt mit 63,5% im Bereich des Branchenschnitts von 59,8%.

Insgesamt stellt sich die Altersstruktur des Immobilienportfolios des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Branchenvergleich überdurchschnittlich dar. Das hieraus resultierende Risiko wird dennoch als erhöht eingeschätzt.

#### Objektalter



### Strategiekonformer Fokus

### Objektgrößen

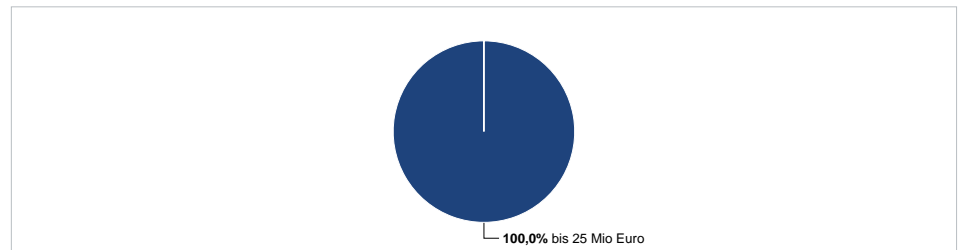
Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND besteht ausschließlich aus Objekten mit einem Verkehrswert von unter 25 Mio. Euro. Somit gelten alle Fondsimmobilien als sehr fungibel. Die Durchschnittsgröße über alle Fondsobjekte liegt bei 10,8 Mio. Euro.

Aus langfristiger Marktsicht werden Objekte größer 150 Mio. Euro kritisch eingeschätzt, da hier Verkaufsmöglichkeiten verstärkt von der dann aktuellen Marktphase abhängen und der Käuferkreis im Vergleich zu Objekten der fungibleren Klasse bis 150 Mio. Euro begrenzt ist. Darüber hinaus hängt die Fungibilität der einzelnen Objekte stark von der Größenstruktur des lokalen Marktes ab.

Der Vergleichsmarkt wurde auf Basis der Hauptnutzungsarten und der Scope-internen Datenbank analysiert. Es werden ausschließlich Objekte zum Vergleich herangezogen, die den Fondsobjekten regional und sektoral entsprechen. Um die Transaktionsfähigkeit der Immobilien zu bewerten, wird ihr jeweiliger Verkehrswert dem Wert des Referenzobjektes gegenübergestellt. Die Bewertung fällt umso negativer aus, desto höher der Verkehrswert über dem Durchschnittswert des Marktes liegt. Im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weisen alle Immobilien einen Verkehrswert von maximal dem Doppelten des Referenzwertes auf, während der Durchschnitt bei deutlich geringeren 67,8% liegt.

Insgesamt wird die Objektgrößenstruktur des Fonds als deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt. Das daraus resultierende Risiko wird als extrem gering bewertet.

### Objektgröße



### Vermietungsparameter

### Vermietungsquote

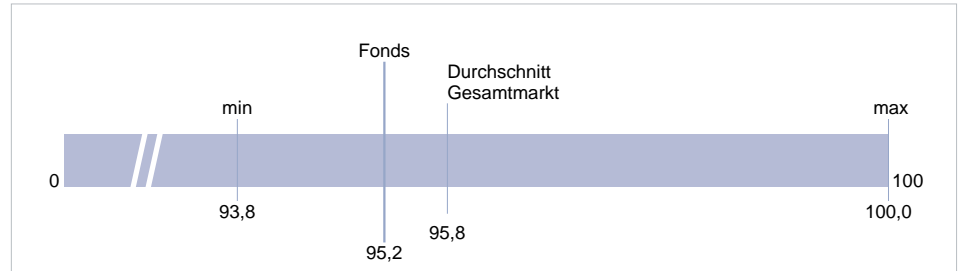
Die Vermietungsquote des Fonds bezogen auf die Bruttosollmieten (inklusive Nebenkosten) sank im Vergleich zum Vorjahr von 96,8% auf nunmehr 95,2%. Sie liegt damit leicht unter dem Niveau des nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitts von 95,8%, ist allerdings geprägt durch kurz vor Stichtag fertig gestellte Neubauprojekte. Die Belastung des Portfolios ist durch die ermittelte Vermietungsquote sowohl im Rahmen von Anschluss- oder Neuvermietungen als auch durch nicht umlegbare Neben- sowie

### Leicht unterdurchschnittliche Vermietungsquote

Instandhaltungskosten als recht gering einzuschätzen.

Die ermittelte Vermietungsquote ist im Branchenvergleich leicht unterdurchschnittlich. Das daraus resultierende Risiko wird als recht gering bewertet.

### Vermietungsquote in Prozent im Vergleich zum Markt der offenen Immobilienpublikumsfonds



### Unterdurchschnittliche Mietvertragsauslaufstruktur

### Mietvertragslaufzeiten

Durch seinen Fokus auf Wohnimmobilien ist der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND nur eingeschränkt mit der Peergroup der offenen Immobilienfonds zu vergleichen, da sich diese deutlich auf Gewerbeimmobilien fokussieren. Grundsätzlich handelt es sich bei Wohnungsmietverträgen um unbefristete Mietverträge. Darum wurde bei den Mietvertragslaufzeiten lediglich die anzunehmende Fluktuation unterstellt. Diese Fluktuationsquote schätzt Scope auf 7% bis 9%. Sie stellt ein gutes Niveau dar und die unterstellte durchschnittliche Verweildauer von ca. 10 Jahren wird ebenfalls als solide beurteilt.

Die Mietvertragsauslaufstruktur des Fonds, unter Berücksichtigung aller Breakoptions, stellt sich im Branchenvergleich dennoch unterdurchschnittlich dar und wird als erhöht risikobehaftet eingeschätzt.

### Keine auslaufenden Mietverträge mit Single-Tenants

### Single-Tenant-Risiko

Als Single-Tenant gehen die Mieter in die Betrachtung ein, die mehr als 85% der Nettosollmieten in einem Objekt repräsentieren. Aufgrund des Fokus auf Wohnimmobilien mit ihrer inhärenten Granularität liegen keinerlei Mietverträge mit einem Single-Tenant vor. Der Bewertungsbereich Single-Tenant schneidet somit mit der Höchstnote ab.

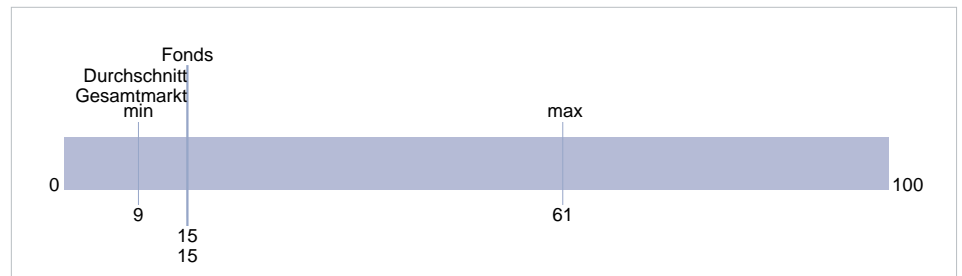
### Durchschnittliche Struktur hinsichtlich der Mieterkonzentration

### Konzentrationsrisiko

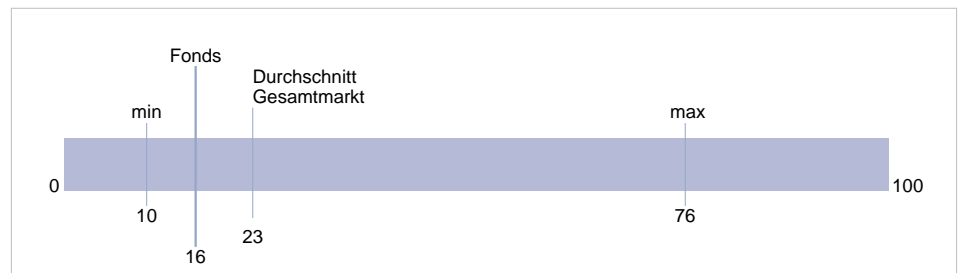
Zum Stichtag 31.12.2018 vereinten die fünf größten Mieter des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 15% der Mieteinnahmen auf sich. Die größten zehn lagen bei 16%. Die Durchschnittswerte der Vergleichsgruppe liegen in diesem Kriterium bei 15% bzw. 23%. Grundlegend gilt, dass das Risiko geringer ist, je diversifizierter die Mieterbasis ist, da so etwaige Mieterausfälle bestmöglich kompensiert werden können. Die Struktur des Fonds wird hinsichtlich der Konzentration der Mieteinnahmen und des damit einhergehenden Ausfallrisikos als im Branchenschnitt durchschnittlich bewertet. Das hieraus entstehende Risiko wird jedoch als gering eingestuft.



### Konzentrationsrisiko TOP 5 in Prozent



### Konzentrationsrisiko TOP 10 in Prozent



### Leicht unterdurchschnittliche Einstufung der Bewertung

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2018 beträgt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte durchschnittliche Vervielfältiger des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über alle Standorte hinweg rund 20,8. Der Durchschnitt der Peergroup liegt im Bereich Wohnen mit 20,3 leicht darunter. Insgesamt wird das Immobilienportfolio des Fonds bezüglich der Bewertung als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Das hieraus resultierende Risiko wird als recht hoch bewertet.

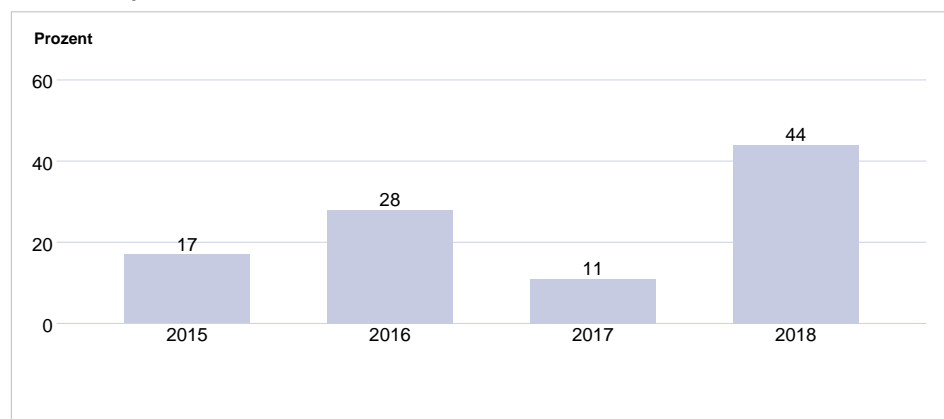
### Bewertungsrisiko

### Unterdurchschnittliche Bewertung der Ankaufszeitpunkte

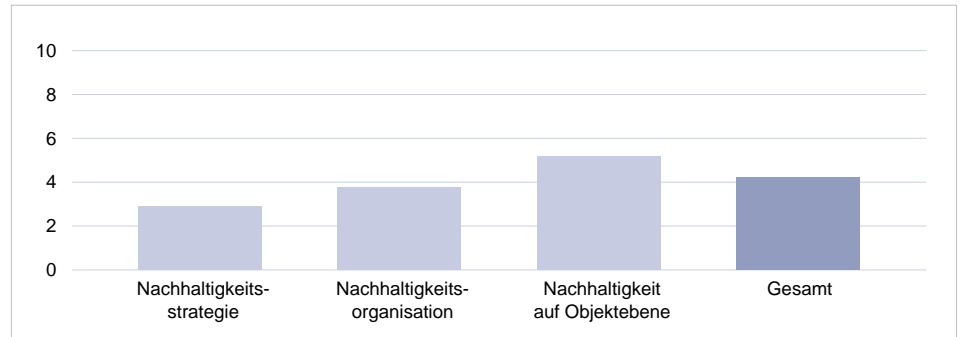
### Ankaufszeitpunkte

Sämtliche Immobilien des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden in den Jahren 2015 bis 2018 angekauft. In eher positiv bewerteten Ankaufsjahren erwarb der Fonds somit keine Immobilien seines jetzigen Portfolios, während der Branchenschnitt bei 18% liegt. In eher negativ eingeschätzten Ankaufsjahren wurden hingegen alle Immobilien und damit deutlich mehr als der Branchenschnitt von 60% erworben. Alles in allem wird das Kriterium der Ankaufszeitpunkte als unterdurchschnittlich bewertet. Das aus ihm resultierende Risiko wird von Scope als sehr hoch eingeschätzt.

### Ankaufszeitpunkte



### Nachhaltigkeit



### Strategie

Ein eigener Nachhaltigkeitsbericht liegt weder auf Ebene der Industria Wohnen noch auf der der Konzernmutter Degussa Bank vor. In der nicht-finanziellen Erklärung der Bank wird allerdings auf das Produktangebot der Industria Wohnen GmbH verwiesen, durch das teilweise der Bereich der energieeffizienten Gebäudesanierung Privatinvestoren zugänglich gemacht wird.

Energetische Sanierungen werden jedoch nicht systematisch, sondern nur dann, wenn sie wirtschaftlich sinnvoll sind, umgesetzt. Beim Neubau werden die Objekte allerdings mit hohen Energiestandards errichtet.

Laut Ankaufsprofil der Industria Wohnen bevorzugt das Unternehmen Immobilien, die modernen energetischen Standards in Anlehnung an die EnEV genügen.

### Objektzertifizierung



Deutlich überdurchschnittliche  
Produktion von erneuerbaren  
Energien in der  
Vergleichsgruppe

### Portfolio

#### Substanz und Werterhalt

Im Rahmen des Scope-Nachhaltigkeits-Ratings werden 17 quantifizierbare Kriterien auf Einzelobjektebene ausgewertet. Die Peergroup im Rahmen der Nachhaltigkeitsbewertung bilden die 20 von Scope analysierten offenen Immobilienpublikumsfonds.

Vor dem Hintergrund sich verknappender fossiler Rohstoffe und steigender Energiekosten – sowohl für Eigentümer als auch für Mieter – gewinnt die Nutzung und die Generierung von erneuerbaren Energien im Portfolio an Bedeutung. Je mehr erneuerbare Energien genutzt und je mehr erneuerbare Energien an oder in den Fondsobjekten generiert werden, desto besser die Bewertung. Gewertet werden Angaben erst dann als positiv, wenn der Anteil erneuerbarer Energien mindestens zehn Prozent des gesamten Energieverbrauchs ausmacht.

Im betrachteten Portfolio werden zum Zeitpunkt der Analyse 0% der Objekte (berechnet nach gewichtetem Verkehrswert) mit erneuerbaren Energien versorgt. Im Vergleich zu den restlichen betrachteten Fonds liegen diese Werte weit unter dem Durchschnitt, was im Rahmen der Portfoliobewertung negativ einfließt. Der Anteil der Objekte, die erneuerbare Energien produzieren, liegt bei 29,1%, was Scope sehr positiv bewertet.

Ein weiterer Fokus des Nachhaltigkeits-Ratings liegt auf dem Umgang mit der Ressource Wasser. Wasser ist in vielen Ländern ein knappes Gut, teilweise auch in Industrienationen. Daher wird beispielsweise versucht, vorhandenes Regenwasser alternativ an Orten zu nutzen, an die etwas niedrigere Qualitätsstandards als bei Trinkwasser angelegt werden können. Beispiele sind Sprinkleranlagen oder WC-Spülungen, die mit Regenwasser gespeist werden.

Regenwassernutzung bzw. Grauwasser wird bei keinem der Objekte zur Versorgung genutzt. Im Vergleich zu der Gesamtheit der analysierten Fonds ordnet sich das Portfolio damit aktuell im unteren Drittel der Branche ein, was entsprechend negativ auf die Bewertung wirkt.

Ein weiterer untersuchter Themenkomplex ist der Nutzerkomfort. Dazu zählt die Zugänglichkeit von Treppenhäusern im Alltag. Ist diese gegeben, können die Mieter beispielsweise kurze Distanzen – etwa nur eine oder zwei Etagen – ohne Fahrstuhl zurücklegen.

In allen Objekten sind die Treppenhäuser allgemein, d.h. auch außerhalb von Notfällen zugänglich. Dies ist bei Wohnimmobilien oft Standard und wird entsprechend positiv gewertet.

Des Weiteren werden die Barrierefreiheit der Haupteingänge und die behindertengerechte Ausstattung des Gebäudes betrachtet. Dass in 80,4% der Fondsobjekte die Haupteingänge barrierefrei sind, fließt positiv in die Bewertung ein. Der Neubau in Braunschweig weist 30 behindertengerechte Wohnungen auf. Insgesamt weisen 27,1% der Gebäude eine behindertengerechte Ausstattung auf, was unterdurchschnittlich bewertet

wird. Allerdings ist bei älteren Wohnimmobilien in Deutschland eine behindertengerechte Ausstattung oftmals nur sehr selten der Fall.

Ein weiterer Aspekt des Nutzerkomforts ist die Abstellmöglichkeit von Fahrrädern am Gebäude, da immer mehr Menschen versuchen auf das Fahrrad umzusteigen. Für 81,9% der Gebäude ist eine Fahrradabstellanlage vorhanden, was deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt und von Scope positiv beurteilt wird.

Da die Kosten für den Individualverkehr stetig steigen, werden Wohnungen mit guter öffentlicher Anbindung interessanter für Mieter. Die Entfernung zum nächsten Anschlusspunkt an den ÖPNV beträgt auf Fondsebene im Schnitt 183 Meter. Die Entfernung liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Vergleichsgruppe und wird somit positiv bewertet.

Das Verhältnis von Nutzfläche und Bruttogrundfläche ist ein weiteres Zeichen für die Effizienz von Gebäuden. Angaben hierzu liegen nicht vor, da das Bestandsportfolio über ältere Baujahre verfügt.

### Ressourcen Management

Für alle Objekte liegen Informationen zum Primärenergieverbrauch

Ein bedeutender Teil des Nachhaltigkeitspotenzials einer Immobilie kann erst während der Nutzung gehoben werden. Daher besteht sowohl aus Mieter- als auch aus Vermietersicht Interesse am Abschluss grüner Mietverträge. In ihrem Rahmen werden Verhaltensweisen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes sowie Details zum Datenaustausch zwischen Mieter und Vermieter geklärt. Ohne die Mitwirkung der Mieter ist es für den Vermieter nur schwer möglich, das Gebäude so zu bewirtschaften, dass es nachhaltigen Grundsätzen entspricht.

Im Vergleich zu den restlichen analysierten Fonds werden grüne Mietverträge nicht angeboten. Da Privatpersonen Entscheidungen unter Maßgabe ihrer persönlichen Umstände treffen, ist es bei Wohnimmobilien jedoch auch nicht üblich mit grünen Mietverträgen zu arbeiten.

Die Erfassung des Primärenergieverbrauchs ist in den meisten europäischen Ländern mittlerweile eine gesetzliche Anforderung. Somit sollten für einen Großteil der Fondsobjekte Angaben zu diesem Thema gemacht werden können. Dieser Punkt der Analyse ist ein Gradmesser für den Fortschritt bei der Umsetzung nachhaltiger Leitlinien.

Im analysierten Immobilienportfolio liegen für alle Objekte Angaben zum Primärenergieverbrauch vor, was positiv eingeschätzt wird.

Auf Basis der Menge der CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/m<sup>2</sup>/Jahr kann die Effizienz der Objekte gemessen werden. Dabei ist zu beachten, dass unterschiedliche Nutzungsarten einen unterschiedlich hohen Verbrauch von Primärenergie haben. Mittelfristig wird diese Angabe zentrales Steuerelement für die schnelle Bewertung von Objekten durch Mieter werden.

Für 54,7% des Portfolios können Angaben gemacht werden. Bei diesen Objekten liegt der nach Verkehrswert gewichtete Ausstoß pro m<sup>2</sup> und Jahr im Durchschnitt bei 12,4 Kilogramm, was extrem unter dem

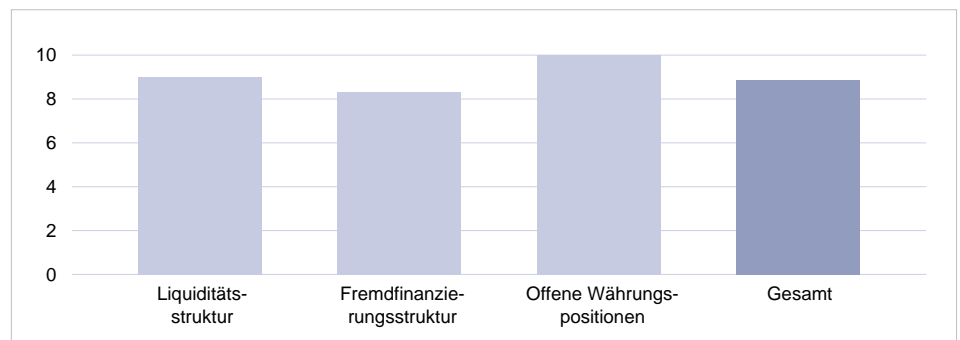
Branchendurchschnitt liegt.

Durch die Verbrauchsmessung auf Mietbereichs-/Nutzungsebene ist es möglich, Einfluss auf das Nutzungsverhalten zu nehmen. Nur so ist es möglich, einzelne Großverbraucher zu ermitteln und mit diesen eine Strategie zur Verbrauchssenkung anzustreben. Weiterhin sind nur auf dieser Basis exakte und verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnungen möglich, so dass kein Flatrate-Verhalten entsteht. Nur durch die Nutzung der erfassten Daten kann eine Optimierung im Betrieb geschafft werden. Dies schafft mittelfristig einen sich selbst regulierenden Regelkreis und führt zu Ressourcenschonung und sinkendem Aufwand.

Im analysierten Portfolio erfolgt die Erfassung der Verbrauchsdaten für alle Objekte, was ebenfalls positiv auf das Bewertungsergebnis wirkt.

Um einen schnellen Überblick über die Kerndaten eines Objektes zu erlangen, hat Scope nach dem Vorliegen eines sog. Objektsteckbriefes gefragt. Für keines der Objekte im FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt ein solcher vor, was entsprechend negativ bewertet wird.

### Finanzstruktur



### Liquiditätsanlagen

Der Fonds weist zum 31.12.2018 eine Gesamtliquidität von 11,69 Mio. Euro aus. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 5,5%.

Die Liquidität des Fonds besteht zum Stichtag ausschließlich aus Tagesgeldern, die im Wesentlichen bei Banken, die nicht über ein ausgewiesenes Rating verfügt, angelegt sind.

Die berichtete Liquiditätsstruktur weist aus Sicht von Scope damit ein extrem geringes Risiko auf.

#### Fremdfinanzierungsstruktur

Zum 31.12.2018 verfügte der Fonds über 216,5 Mio. Euro Verkehrswertvolumen, für das zum gleichen Zeitpunkt 39,9 Mio. Euro Kredite aufgenommen wurden. Dies entspricht mit 18,4% einer im Branchenvergleich leicht erhöhten Fremdfinanzierungsquote. Scope beurteilt das aus diesem Analysepunkt resultierende Risiko als sehr gering.

Des Weiteren wurde ein Kreditvolumen in Höhe von 8,9 Mio. Euro für ein weiteres Bauvorhaben aufgenommen.

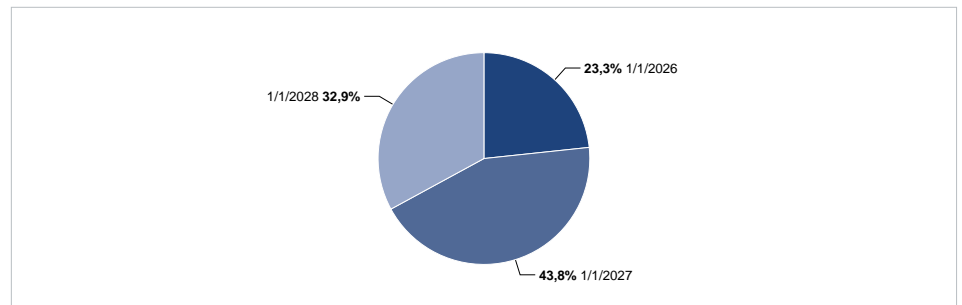
Die Restlaufzeiten der Kreditverträge sind mittel- bis langfristig geprägt. Alle Kreditverträge haben eine Laufzeit von mehr als sieben Jahren. Das sich daraus ergebende Risiko schätzt Scope aktuell als vergleichsweise extrem gering ein. Das grundsätzliche Risiko der Kreditvergabe schätzt Scope aus aktueller Sicht aufgrund der Gesamtportfolioqualität und des vergleichsweise geringen LTV bezogen auf das Gesamtverkehrswertvolumen des Fonds als gering ein.

Langfristige Zinsbindungen haben zwar den Vorteil, dass ein Zinsänderungsrisiko nur für den Anteil der kurzfristig gebundenen Kreditverträge vorläge. Unter dem Gesichtspunkt kurzfristig notwendiger Verkäufe sind kurze Zinsbindungsfristen jedoch dann von Vorteil, wenn Kredite vorfällig abgelöst werden müssten. Entstehende Vorfälligkeitsentschädigungen würden sich entsprechend negativ auf die Fondsperformance auswirken.

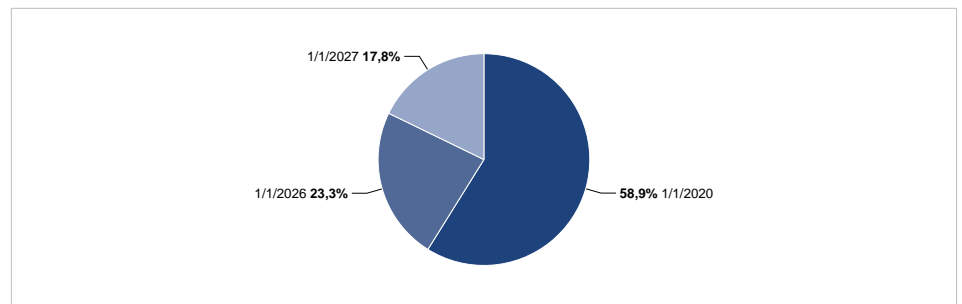
Die Zinsbindung für die vorhandenen Kredite sind überwiegend kurzfristig geprägt. Es besteht ein Zinsänderungsrisiko, da 58,9% der Darlehen variabel auf Basis des EURIBOR abgeschlossen wurde. Allerdings können diese Kredite auch flexibel abgelöst werden. Da sich der Fonds im Aufbau befindet, geht Scope nicht davon aus, dass Verkäufe kurzfristig notwendig werden. Die Mindesthaltedauer für Investitionen in dieses Produkt beträgt für alle Anleger gleichermaßen zwei Jahre. Dies erlaubt im Rahmen der aktuellen Rahmenbedingungen aus Sicht von Scope ausreichend Spielraum, um reagieren zu können.

Insgesamt bewertet Scope das Risiko, das sich aus der Fremdfinanzierung ergibt, als sehr gering.

### Restlaufzeiten der Kredite



### Zinsbindungen



### Währungsrisiko

Offene Immobilienfonds sichern ihre offenen Fremdwährungspositionen überwiegend ab. Gemäß gesetzlichen Bestimmungen müssen mindestens 70% abgesichert werden. Bei Fonds mit Fremdwährungsinvestitionen entfallen zum Stichtag 31.12.2018 durchschnittlich nur 0,99% des Fondsvermögens auf ungesicherte Währungspositionen, dies unterstreicht den risikobewussten Umgang mit Wechselkursrisiken. Der Durchschnittswert ist im Vergleich zum vergangenen Jahr (0,56%) gestiegen.

Da sämtliche Immobilien des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zum Stichtag 31.12.2018 im Inland gelegen sind und keine Darlehen in fremder Währung aufgenommen wurden, liegen keine offenen Fremdwährungspositionen und damit kein Risiko aus diesem Analysebereich vor.



### Asset Management

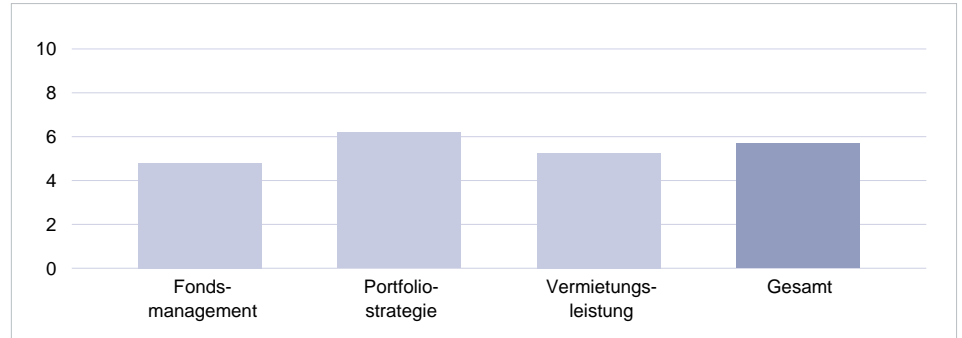
#### Asset Management (Zusammenfassung)

Ein separates Asset Management Rating durch Scope liegt nicht vor. Daher wurde hier eine strukturierte Bewertung zu Grunde gelegt, die gemäß Plazet des Ratingkomitees festgelegt wurde. Diese umfasst sowohl die verantwortliche KVG als auch die INDUSTRIA WOHNEN GmbH als Asset Manager. In die Bewertung eingeflossen sind die geführten Gespräche mit der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, die öffentlich zugänglichen Informationen der Gesellschaften sowie die Presseberichterstattung.

INDUSTRIA WOHNEN GmbH ist seit 65 Jahren als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank und im Verbund mit der M.M. Warburg als Asset Manager spezialisiert auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland. Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, welche für das Asset Management des Sondervermögens per Auslagerungsvertrag von der KVG verantwortlich ist, verwaltete per Ende 2018 mit rund 120 Mitarbeitern ein Gesamtinvestitionsvolumen von 2,4 Mrd. Euro. Der Bestand umfasst mehr als 16.000 Einheiten bei einem Gesamt leerstand von unter 3%. Das Transaktionsvolumen der Gesellschaft lag 2018 bei ca. 1,5 Mrd. Euro. Neben dem offenen Immobilienpublikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND werden aktuell acht Spezialfonds für institutionelle Anleger betreut.

Auf Basis einer jährlichen Strategieüberprüfung und -anpassung erfolgt die An- und Verkaufsplanung. Die erläuterten Prozesse, die Scope nicht vor Ort eingesehen hat, da kein separates Asset Management Rating durchgeführt wurde, entsprechen Angabe gemäß dem Branchenstandard und erlauben aus Sicht von Scope eine solide Basis für die Objektbewirtschaftung.

### Fondsmanagement



### Führungs- und Kostenstruktur

#### Erfahrener Asset Manager

Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH prüft pro Jahr etwa 2.000 Immobilienangebote von Geschäftspartnern und anderen Marktteilnehmern. Bei den Ankäufen versucht die Gesellschaft Angabe gemäß klassische Bieterverfahren so weit wie möglich zu vermeiden. Ist das Verhältnis bei den Angeboten noch 80% zugunsten anderer Marktteilnehmer (überwiegend Makler), dreht sich dieses auf etwa 80% Kaufvertragsabschlüssen mit Geschäftspartnern.

Das Fondsvermögen sollte nach Planungen des Fondsmanagements idealerweise in ca. fünf Jahren eine halbe Milliarde Euro erreichen. Dieses Ziel soll abhängig von der Marktsituation spätestens in maximal 10 Jahren umgesetzt sein. Das Management des Fonds strebt dabei eine Ausschüttungsrendite von 3% an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs.

Hinsichtlich des Researchs wird extern auf BulwienGesa und einschlägige Marktberichte von Maklern zurückgegriffen. Bezüglich der Standortuntersuchungen wird darüber hinaus auf Daten des IIB-Instituts zurückgegriffen.

Auch bei der Due Diligence werden erfahrene langjährig am Markt positionierte Beratungsunternehmen hinzugezogen, was Scope positiv beurteilt.

Die maximale Verwaltungskostenvergütung liegt mit 1,25% über dem Branchendurchschnitt. Mit einer Gesamtkostenquote (TER) von 1,01% liegt der Fonds unter dem Durchschnitt von 1,24%. Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) beträgt 0,62% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum Stichtag des letzten verfügbaren Jahresberichtes zum 30.04.2018. Die Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung

der Vermögensgegenstände beträgt 4,30% des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung des Fonds wirkt negativ auf die Bewertung der Kostenstruktur.

### Portfoliostrategie

Der Fonds investiert in Wohnobjekte sowie wohnnahe Nutzungen. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Folgende Nutzungsarten kommen dabei in Betracht:

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

Als Beimischung sind Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten sowie Ärztehäuser vorgesehen.

Die strategische Ausrichtung des Fonds fokussiert im Ankauf auf Zuwanderungsräume. Es wird dabei keine Konzentration auf die 1A-Lagen vorgenommen, sondern auf Stadtrandlagen fokussiert. Durch einen Mix von Alt- und Neubau (bzw. Bestandswohnungen und Projektentwicklungen), die etwa hälftig im Portfolio gewichtet sein sollen, wird eine ausgewogenere Altersstruktur angestrebt.

Zum Bewertungsstichtag lag das verwaltete Nettofondsvermögen des Fokus Wohnen Deutschland bereits bei 213 Mio. Euro. Das Nettomittelaufkommen betrug für das Gesamtjahr 2018 gemäß BVI-Zahlen ca. 59 Mio. Euro im Vergleich zu fast 90 Mio. Euro im Vorjahr. Bezüglich der detaillierten Anlegerstruktur kann die Gesellschaft keine Angaben machen. Die wichtigsten Vertriebskanäle sind zu 60% Banken, zu 32% Anlageberater und Vermögensverwalter und zu sieben Prozent Sparkassen. Ein Prozent des Fonds wurden über Privatbanken verkauft.

Der Fonds investiert ausschließlich in Deutschland, wobei eine geografische Diversifikation innerhalb des Landes erreicht wird. Hauptinvestitionsstandorte sind Frankfurt am Main, Frankenthal, Wesseling und Dresden, wo zum Bewertungsstichtag jeweils ca. 26%, 14%, 11% bzw. 10% des Verkehrswertvolumens belegen waren. Der Fonds erfüllt damit vollständig das Produktversprechen eines in Deutschland investierenden Sondervermögens.

Im Bewertungszeitraum 2018 wurden fünf Objekte angekauft. Eine Immobilie in Nußloch mit einem Pflegeheim, 23 Wohneinheiten und 4 Arztpraxen/Apotheke (15,4 Mio. Euro); in Ginsheim Gustavsburg mit 58 Wohneinheiten (3,9 Mio. Euro); in Rüsselsheim mit 45 Wohneinheiten (3,9 Mio. Euro); in Frankenthal mit 125 Wohneinheiten (13,9 Mio. Euro) sowie in Neustadt an der Weinstraße mit 72 Wohneinheiten (7,6 Mio. Euro). Im Jahr 2018 wurden darüber hinaus zwei Immobilien in Ahrensburg (58 Wohneinheiten) und Braunschweig (107 Wohneinheiten) in den Bestand

genommen, die bereits 2016 bzw. 2017 angekauft wurden.

Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst damit aktuell per 30.04.2019 insgesamt 22 Fondsobjekte sowie fünf Neubauprojekte in Stade, Herzogenaurach, Fürth, Würzburg und Mainz, die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 27 angekauften Fondsobjekte beträgt 426,4 Mio. Euro.

Im April 2019 wurde darüber hinaus ein Ärztezentrum (Neubauprojekt) in Mainz für den Fonds angekauft. Der wirtschaftliche Übergang ist mit Fertigstellung des Gesamtprojekts für Ende 2019 geplant.

Die sehr gute Transaktionskompetenz der Industria spiegelt sich aus Sicht von Scope entsprechend in der Transaktionsbilanz des Wohnfonds wider, wengleich die Ankäufe aktuell auf einem hohen Marktniveau erfolgen, was das Risiko von Abwertungen in sich abkühlenden Märkten birgt.

Die Liquiditätsquote liegt mit 5,5% zum Stichtag 31.12.2018 deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Publikumsfonds von 18,8%. Dies ist zwar aufgrund der Cash-Call-Strategie eine stichtagsbezogene Momentaufnahme, dem Fonds gelingt es damit aber aktiv Mittel zu steuern und nicht über lange Zeiträume hohe Liquiditätsbestände zu halten, was negativ auf die Fondsperformance wirkt.

Der weitere Portfolioausbau ist auch im aktuell angespannten Marktumfeld aus Sicht von Scope als realisierbar zu bewerten. Sinnvoll beurteilt Scope die aktiv angewandte Cash-Call / Cash-Stop-Strategie durch die die Zuflüsse gezielt gesteuert werden können.

Die nach BVI-Standard gemessene Einjahresrendite des Fonds lag im Jahr 2018 bei 6,2% und damit fast drei Prozentpunkte über der Vorjahresrendite. Damit liegt er zwar hinter dem durch Sondereffekte getriebenen Wertgrund Wohnselect D, aber deutlich vor dem neu aufgelegten Unilmmo: Wohnen ZBI. Auch im Vergleich zu den sektoral diversifizierten Deutschland-Fonds Unilmmo: Deutschland und grundbesitz Fokus Deutschland schneidet der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND gut ab.

### Vermietungsleistung

Durch die eigene Mieterverwaltung, ist der Asset Manager in der Lage, in geeigneter Weise den Modernisierungsbedarf einschätzen zu können und die Vermietungsmakler vor Ort zu koordinieren. Damit wird eine gewisse Mieternähe erreicht. Die Hausmeister sind allerdings externe Dienstleister, was aus Sicht von Scope teilweise Reibungsverluste bei der Mieterzufriedenheit nach sich ziehen kann. Angabe gemäß erreicht die INDUSTRIA WOHNEN aktuell eine durchschnittliche Nachvermietungsdauer von 4 Wochen pro Wohnung, was aus Sicht von Scope ein sehr gutes Ergebnis darstellt.

Da der Fonds in Wohnimmobilien investiert, sind Mietverträge in der Regel unbefristet und können stetig zum Ende einer vergleichsweise kurzen Kündigungsfrist gekündigt werden. Entsprechend fallen jedes Jahr stetige Vermietungsaufgaben an, die jedoch aufgrund der granularen Mieterstruktur keine größeren Risiken für den Fonds bedeuten.

Im Vorjahresvergleich sank die Vermietungsquote zum 31.12.2018 von 96,8% auf nunmehr 95,2%. Sie liegt damit leicht unter dem Branchendurchschnitts von 95,8%.

### Bewirtschaftungskosten

#### Hohe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten lagen im letzten Geschäftsjahr mit 1,5% (Vorjahr: 1,4%) - bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen – über dem Branchendurchschnitt von 1,2%. Betrachtet man den Durchschnittswert der Bewirtschaftungskosten über die letzten drei Geschäftsjahre, so liegt dieser mit 1,8% ebenfalls über dem Branchendurchschnitt von 1,3%.

Einschränkend muss jedoch erwähnt werden, dass Wohnimmobilien generell aufwendiger in der Bewirtschaftung sind und somit nur bedingt mit den "klassischen" offenen Immobilienfonds, die sich auf Gewerbeimmobilien fokussieren, vergleichbar sind.

Anmerkung: Bei vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahren wurden die Bewirtschaftungskosten in dem Jahr angesetzt, dem sie überwiegend zuzuordnen sind (Beispiel: bei einem Geschäftsjahresende 31.03.2018 fallen die Kosten überwiegend in das Kalenderjahr 2017 und werden daher diesem zugeordnet).

Sehr gutes  
Risiko-Rendite-Verhältnis  
erwartet

### Risiko-Rendite-Relation

Auf den risikofreien Zinssatz wird ein Risikoaufschlag addiert, der sich aus den von Scope ermittelten produktimmanenten Risiken der fünf vorgenannten Kategorien (Immobilienportfolio, Nachhaltigkeit und Finanzstruktur sowie Asset und Fondsmanagement) ergibt. Als risikofreien Zinssatz legt Scope den spezifischen Zinssatz für eine (quasi-) risikofreie Kapitalmarktanlage zugrunde.

Gemäß IDW-Standard (IDW ES 10) wird für die Ermittlung des risikofreien Zinssatzes grundsätzlich auf die erzielbare Rendite von Staatsanleihen im gleichen Währungsraum mit kongruenter Laufzeit abgestellt. Als Vergleichsgröße dient die erzielte Rendite des Fonds über die vergangenen zwei Jahre.

Scope erwartet eine sehr gute risikoadjustierte Rendite für diesen Fonds.

### Analyse struktur- und sektorspezifischer Einflüsse

#### Rechtliche Rahmenbedingungen

Deutscher Publikumsfonds

Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um einen offenen Immobilienpublikumsfonds mit öffentlichem Vertrieb nach deutschem Recht, der durch das KAGB geregelt wird. Das Produkt richtet sich an private Investoren. Der Fonds wurde nach den Regelungen des KAGBs aufgelegt, alle Investoren haben damit eine zweijährige Mindesthaltedauer beziehungsweise einjährige Kündigungsfrist zu beachten.

#### Liquiditätsniveau

Zum Stichtag 31.12.2018 waren 5,5% des Fondsvolumens liquide Mittel. Dies entspricht im aktuellen Branchenumfeld einem vergleichsweise sehr niedrigen Niveau für einen offenen Immobilienfonds, der überwiegend an Privatanleger vertrieben wird.

#### Verfügbarer Kreditrahmen

Zum 31.10.2018 verfügte der Fonds über eine Kreditquote von 18,4%. Der Fonds verfügt somit - über die liquiden Mittel hinaus - derzeit über einen Kreditrahmen von 11,6%. Zusätzlich können bis zu 10% kurzfristige Kredite zur Liquiditätssicherung aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des KAGBs ist eine Kreditaufnahme von bis zu 30% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien möglich. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt aktuell unter dieser Maximalquote und hat aus Sicht von Scope hier ausreichend Spielraum.

#### Liquiditätssteuerung

Der Fonds steuert Mittelzu- und -abflüsse über ein Cash-Call verfahren, mithilfe dessen vor Immobilienankäufen ausreichend Kapital eingeworben wird und so übermäßige Liquiditätshaltung im niedrigen Zinsumfeld effektiv vermieden wird.

Industria kann keine Angaben zur Anlegerstruktur im Fonds machen. Der Fonds ist erst nach Inkrafttreten des KAGBs aufgelegt worden, sodass für alle Anleger einheitliche Regelungen bezüglich der Halte- und Kündigungsfristen gelten. Aus aktueller Sicht sieht Scope daher kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND.



# Rating

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

### Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Analysis GmbH (im Folgenden ‚Scope Analysis‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von Scope Analysis verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von Scope Analysis stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird Scope Analysis gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

### Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Torsten Hinrichs, Said Yakhoulfi.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Sonja Knorr, Executive Director, Lead Analyst.

### Ratinghistorie

05.06.2019 | Upgrade | aa<sup>-AIF</sup>  
09.01.2018 | Initial Rating | a<sup>+AIF</sup>  
06.04.2017 | Preliminary Rating | (P)<sup>aAIF</sup>

Es erfolgte keine Aktualisierung des vorliegenden Fonds-Ratings innerhalb der letzten zwölf Monate.

### Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von Scope Analysis getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Analysis GmbH abrufbar unter [www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com).

Das Fonds-Rating wurde von Scope Analysis unabhängig der Anbieterin bzw. Emittentin des Finanzinstruments jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit Scope Analysis ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat kein Management-Rating bei Scope Analysis entgeltlich erworben.





## Rating

### FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

#### Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet:

- Prospekt
- Webseite des Anbieters
- Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds
- Angeforderte Detailinformationen
- Datenlieferungen von externen Datenlieferanten
- Presseberichte
- Sonstige öffentliche Informationen

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die Scope Analysis für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann Scope Analysis die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

#### Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter: <https://www.scopeanalysis.com/#rating-and-research/open-ended-funds/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind auf der Website der Scope Analysis GmbH unter <https://www.scopeanalysis.com/#methodology/rating-scales> abrufbar.



## Rating

### FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

#### Haftungsausschluss

Scope Analysis erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. Scope Analysis haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von Scope Analysis, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von Scope Analysis nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie, der durch Scope Analysis auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

#### Kontakt

**Scope Analysis GmbH**  
**Lennéstraße 5**  
**10785 Berlin**  
**Telefon +49 30 27891-0**  
**Fax +49 30 27891-100**  
**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027**