

MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

Dezember 2021

» MITTEILUNG DES ASSET MANagements

» JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2021:

Das 6. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April wiederholt sehr erfolgreich abgeschlossen. Nach Veröffentlichung des Jahresberichts erhielten die Anleger am 04.10.2021 eine Ausschüttung in Höhe von 1,35 € je Anteil. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind 60% der Ausschüttung steuerfrei für Anleger mit Steuersitz im Inland.

» SCOPE NOMINIERUNG:

INDUSTRIA WOHNEN, Asset Manager des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, wurde im Rahmen der Scope Alternative Investment Awards 2022 in der Kategorie 'Retail Real Estate Residential' als 'Beste Asset Manager TOP 2022' ausgezeichnet.

» CASH-CALL / CASH-STOP:

Nach über zwei Jahren wurde die erfolgreiche Cash-Call-Phase am 19.11.2021 vorerst beendet. Weitere Akquisitionen befinden sich in Prüfung, ein neuer Cash-Call wird rechtzeitig angekündigt.

» FONDSOBJEKTE:

Für das Objekt in Friedrichsdorf (Rhein-Main) ging mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate das Eigentum an dem Bestandsgebäude auf den Fonds über.

» VERKEHRSWERTE:

Im vergangenen Monat fand die planmäßige Nachbewertung diverser Objekte statt.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst aktuell 44 Fondsobjekte und 3 Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (1. und 2. Bauabschnitt) sowie in Wolfsburg, die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 47 angekauften Fondsobjekte mit 2.999 Wohn- und 160 Gewerbeeinheiten beträgt 959 Mio. €.

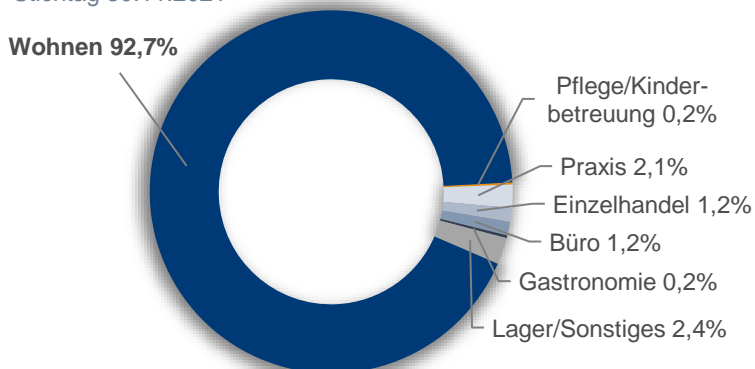
» ZAHLEN UND FAKTEN

Stichtag 30.11.2021

Anteilwert	56,52 €
Nettoinventarwert ¹⁾	908.901.541 €
Bruttofondsvermögen ²⁾	1.051.177.075 €
umlaufende Anteile	16.079.182
Fremdkapitalquote ³⁾	17,9%
Vermietungsquote	97,0%

» NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

Stichtag 30.11.2021



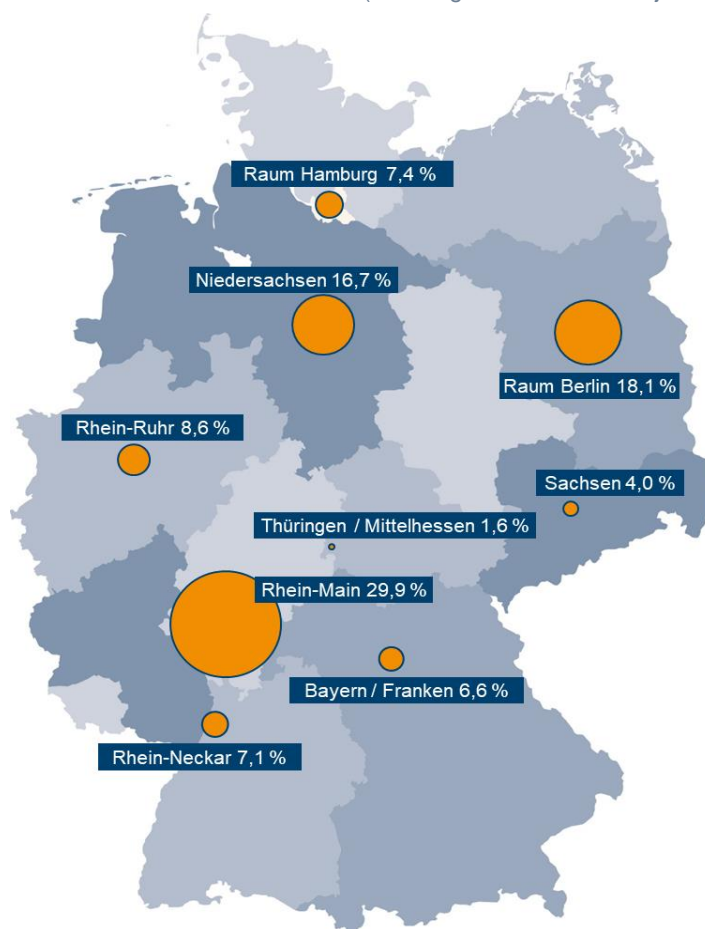
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

¹⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzügl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

²⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

³⁾ Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

» REGIONALE VERTEILUNG (aller angekauften Fondsobjekte)

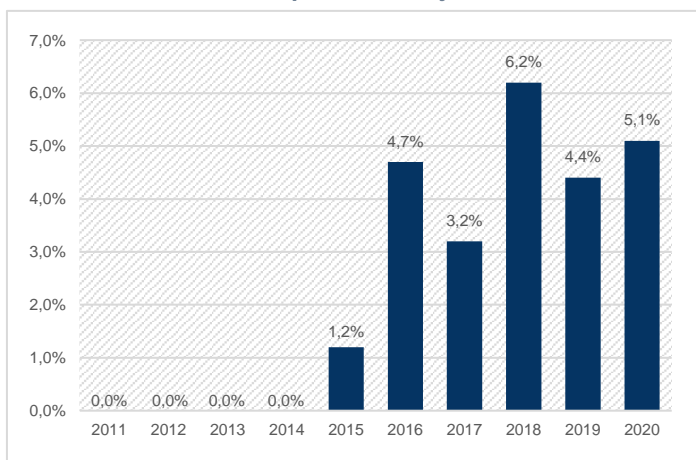


Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (888.350.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

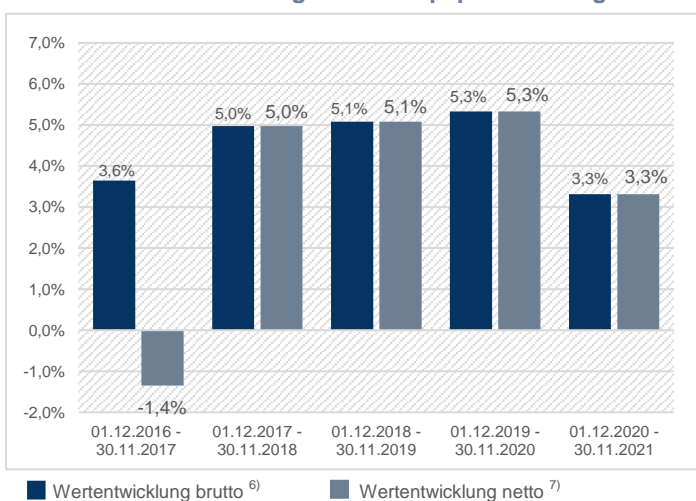
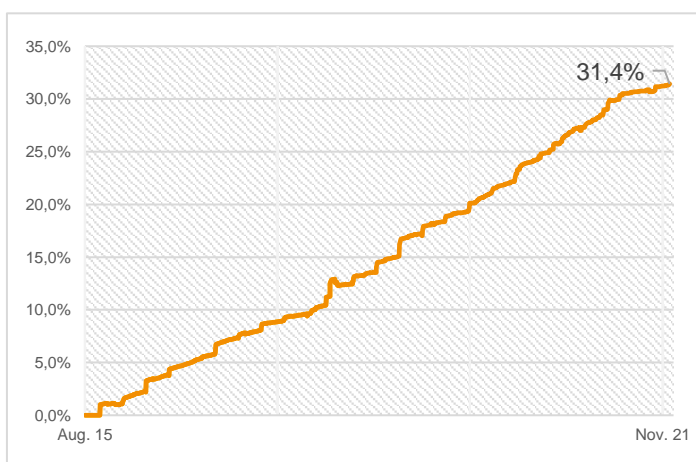
» VERMÖGENSAUFSTELLUNG

Stichtag 30.11.2021

Immobilienvermögen	641.427.527 €	70,57%
Liquiditätsanlagen ¹⁾	339.663.197 €	37,37%
Sonstige Vermögensgegenstände	70.086.351 €	7,71%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen ²⁾	-142.275.535 €	-15,65%
Nettoinventarwert	908.901.541 €	100,00%

» WERTENTWICKLUNG pro Kalenderjahr Brutto ^{3) 4) 6)}

Historische Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

» WERTENTWICKLUNG gemäß Wertpapierhandelsgesetz ^{3) 5)}» WERTENTWICKLUNG seit Fondsaufgabe Brutto ^{3) 6)}

¹⁾ Von den Liquiditätsanlagen sind rund 150 Mio. Euro für bereits getätigte Ankäufe vorgesehen.

²⁾ Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreiseinbehalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet.

³⁾ Daten bis Stichtag 30.11.2021. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

⁴⁾ Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

⁵⁾ Gemäß Art. 44 Abs. 4 VO (EU) 565/2017

⁶⁾ Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag und Depotgebühren nicht berücksichtigt; diese verringern die Ertragschancen des Anlegers.

⁷⁾ Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5% Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und bei Erwerb abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann.

» PORTFOLIOÜBERSICHT

Stichtag 30.11.2021

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	99,1%	13.610.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	-	2020	100,0%	28.725.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	-	2020	100,0%	26.640.000 €
Berlin	Müllerstraße	-	6	1960	99,9%	7.330.000 €
Bonn	Friedensplatz	-	25	1988	98,5%	21.130.000 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	99,7%	32.270.000 €
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	2020	89,2%	28.550.000 €
Dortmund	Hermannstraße	44	-	2015	98,5%	14.215.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	92,1%	7.240.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	97,3%	20.315.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	96,3%	8.060.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	98,6%	14.205.000 €
Frankenthal	Mina Karcher Platz	143	-	1984-85	98,5%	13.900.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	91,5%	5.450.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	91,7%	28.585.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	92,6%	23.725.000 €
Friedrichsdorf ¹⁾	Ostpreußenstraße			1974/2023		8.548.849 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	100,0%	5.955.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	99,6%	11.160.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	100,0%	3.510.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	99,8%	4.565.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	98,8%	19.610.000 €
Hannover	Neherfeld	77	-	2015	92,1%	31.750.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	97,8%	38.195.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	94,3%	4.155.000 €
Ketzin ¹⁾	Baumschulwiese			2023		12.230.062 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	100,0%	3.870.000 €
Langen ¹⁾	Liebigstraße			2023		18.511.913 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100,0%	15.135.000 €
Mainz	Haifa-Allee	-	30	2020	100,0%	41.645.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	-	2021	98,6%	11.195.000 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	100,0%	6.765.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	97,7%	7.805.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	98,8%	15.675.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	-	2021	100,0%	21.200.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	86,5%	6.725.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	100,0%	4.640.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	97,1%	5.055.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	97,7%	6.795.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	98,6%	5.200.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	96,7%	1.880.000 €
Wesseling	Kastanienweg	210	-	1961	97,0%	17.045.000 €
Wiesbaden ¹⁾	Zur Schleifmühle			2022		9.336.703 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	99,6%	9.320.000 €
Gesamt Portfolio ²⁾		2.289	145			641.427.527 €



¹⁾ Bei den Objekten Wiesbaden, Langen, Ketzin und Friedrichsdorf handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

²⁾ Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf und Wolfsburg sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

» WERTE DES 6. GESCHÄFTSJAHRES 2020/2021

Geschäftsjahr	01.05.2020 bis 30.04.2021
Anlageerfolg ¹⁾	4,9%
Laufende Kosten ²⁾	1,29%

Ausschüttungsdatum	04.10.2021
Ausschüttung	1,35 Euro je Anteil
davon steuerfrei für Steuerinländer	60%

» FONDSDATEN

WKN / ISIN	A12BSB / DE000A12BSB8
Fondstyp	Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen)
Fondsauflage	3. August 2015
Mindestzeichnung	1 Fondsanteil
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag ³⁾	bis 5,00% / 0,00%

¹⁾ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Der Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

²⁾ Die laufenden Kosten beinhalten nicht den Ausgabeaufschlag, die Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau von Immobilien und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.

³⁾ Neben den hier angegebenen einmaligen Kosten fallen laufende Kosten und weitere Kosten an. Sie werden in den wesentlichen Anlegerinformationen ausgewiesen und im Verkaufsprospekt unter "Kosten" näher erläutert.

Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**

Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt am Main

Service-Telefon: 0800 8383888

E-Mail: info@industria-wohnen.de
www.industria-wohnen.de



Die Note "SCOPE a+ AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 09.06.2021 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) bestätigt. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Bester 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 31.12.2020. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in den Kategorien ein, drei und fünf Jahre jeweils den zweiten Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketing-Anzeige, die von Industria Wohnen, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Es 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/fondsinfos-fokus-wohnen-deutschland und unter 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 (Kontakt Daten siehe oben) 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 verfügbar.

Mit der Anlage in den Fonds verbundene Risiken

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Hinweise zu den einzelnen mit der Anlage verbundenen Risiken. Es bestehen insbesondere folgende Risiken, die in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Verkaufsprospekt näher erläutert werden: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen und Liquiditätsrisiken. Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit, Mindesthaltefrist und Rückgabefrist. Preisänderungsrisiko. Immobilienrisiken. Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften. Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien. Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % des Wertes des Fonds anlegen.