

# MONATSREPORT

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

### November 2021

#### » MITTEILUNG DES ASSET MANagements

##### » JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2021:

Das 6. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Mit einer Wertentwicklung von 4,9% (nach BVI-Methode) wurde wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

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.

##### » CASH-CALL / CASH-STOP:

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

##### » ANKAUF:

Am Standort Friedrichsdorf (Rhein-Main) wurde im Oktober für den Fonds ein weiteres Objekt angekauft. Bei dem Investment handelt es sich um drei zu errichtende Neubauten mit 52 Wohnungen sowie einem im Jahr 2020 sanierten Bestandsgebäude mit 21 Wohneinheiten, wovon 18 als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet sind.

##### » FONDSOBJEKTE:

Der Neubau in Pinneberg bei Hamburg ist Anfang Oktober auf den Fonds übergegangen.

##### » VERKEHRSWERTE:

Im vergangenen Monat fand die planmäßige Nachbewertung zahlreicher Objekte statt.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst aktuell 43 Fondsobjekte und 4 Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (1. und 2. Bauabschnitt), Wolfsburg sowie in Friedrichsdorf (Rhein-Main), 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. €.

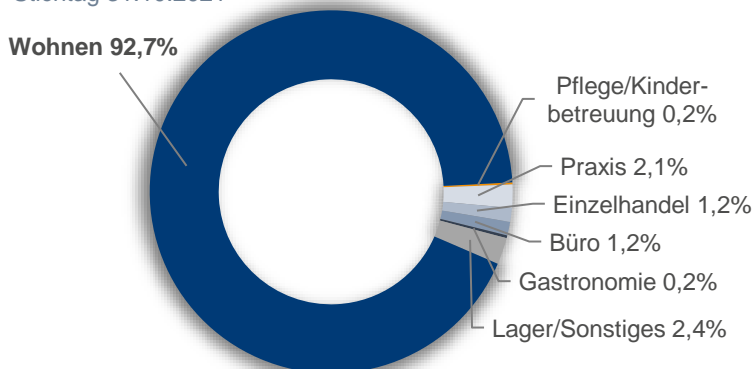
#### » ZAHLEN UND FAKTEN

Stichtag 31.10.2021

Anteilwert	56,44 €
Nettoinventarwert <sup>1)</sup>	873.158.466 €
Bruttofondsvermögen <sup>2)</sup>	1.017.937.988 €
umlaufende Anteile	15.470.325
Fremdkapitalquote <sup>3)</sup>	18,2%
Vermietungsquote	96,8%

#### » NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

Stichtag 31.10.2021



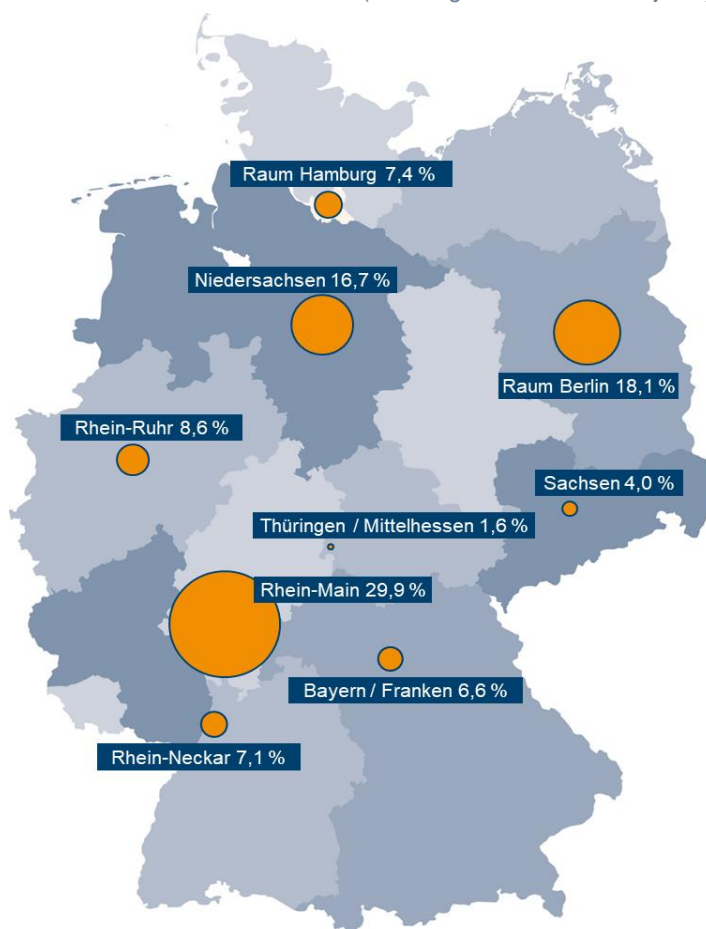
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

<sup>1)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzügl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

<sup>2)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

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

#### » REGIONALE VERTEILUNG (aller angekauften Fondsobjekte)

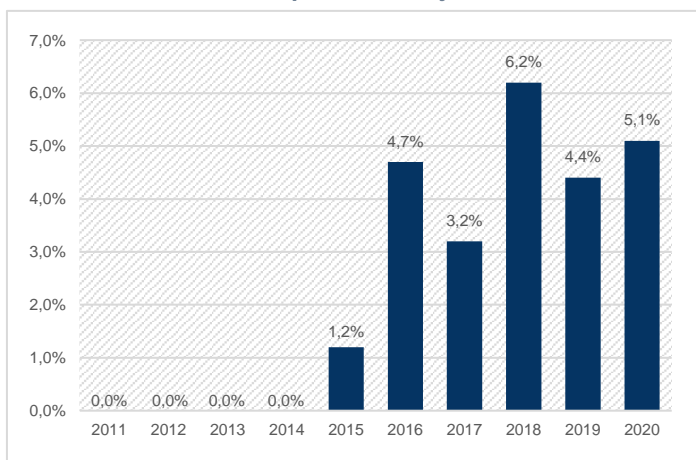


Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (886.250.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

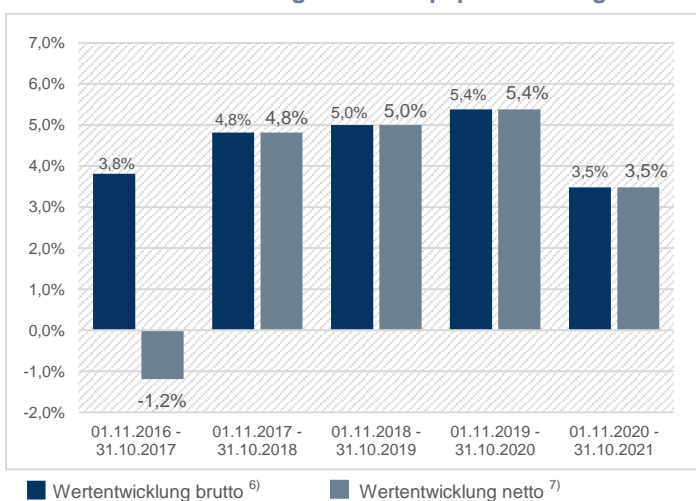
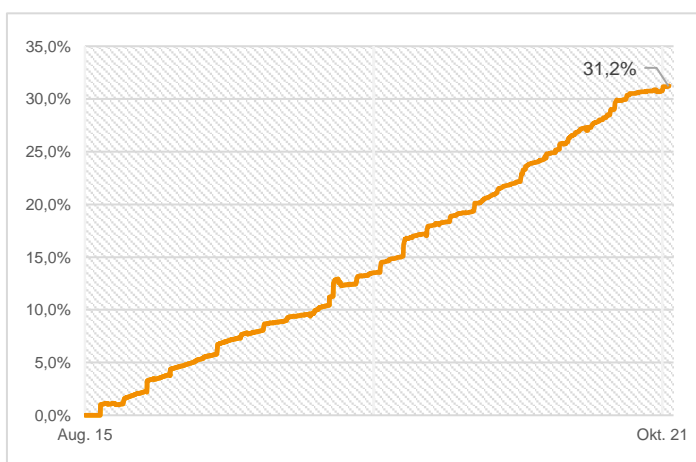
## » VERMÖGENSAUFSTELLUNG

Stichtag 31.10.2021

Immobilienvermögen	631.738.678 €	72,35%
Liquiditätsanlagen <sup>1)</sup>	316.632.005 €	36,26%
Sonstige Vermögensgegenstände	69.567.306 €	7,97%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen <sup>2)</sup>	-144.779.522 €	-16,58%
<b>Nettoinventarwert</b>	<b>873.158.466 €</b>	<b>100,00%</b>

» WERTENTWICKLUNG pro Kalenderjahr Brutto <sup>3) 4) 6)</sup>

Historische Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

» WERTENTWICKLUNG gemäß Wertpapierhandelsgesetz <sup>3) 5)</sup>» WERTENTWICKLUNG seit Fondsaufgabe Brutto <sup>3) 6)</sup>

<sup>1)</sup> Von den Liquiditätsanlagen sind rund 195 Mio. Euro für bereits getätigte Ankäufe vorgesehen.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Daten bis Stichtag 31.10.2021. 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](http://www.bvi.de). Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

<sup>4)</sup> Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

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

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

<sup>7)</sup> 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 31.10.2021

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	99,1%	13.600.000 €
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	98,9%	32.055.000 €
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	2020	89,2%	28.550.000 €
Dortmund	Hermannstraße	44	-	2015	95,4%	14.215.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	92,1%	7.195.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	98,3%	20.310.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	96,3%	8.110.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	97,9%	14.205.000 €
Frankenthal	Mina Karcher Platz	143	-	1984-85	98,5%	13.900.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	93,7%	5.450.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	90,1%	28.585.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	91,4%	23.725.000 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	100,0%	5.870.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	97,2%	11.160.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	100,0%	3.510.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	97,9%	4.565.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	98,8%	19.610.000 €
Hannover	Neherfeld	77	-	2015	93,4%	31.750.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	98,7%	38.195.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	99,3%	4.155.000 €
Ketzin <sup>1)</sup>	Baumschulwiese			2023		12.230.062 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	100,0%	3.870.000 €
Langen <sup>1)</sup>	Liebigstraße			2023		18.511.913 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100,0%	15.105.000 €
Mainz	Haifa-Allee	-	30	2020	100,0%	41.045.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	-	2021	98,6%	11.195.000 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	100,0%	6.670.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	97,7%	7.805.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	98,7%	15.675.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	-	2021	99,0%	21.200.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	86,5%	6.620.000 €
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	96,6%	17.045.000 €
Wiesbaden <sup>1)</sup>	Zur Schleifmühle			2022		9.336.703 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	99,6%	9.320.000 €
<b>Gesamt Portfolio <sup>2)</sup></b>		<b>2.289</b>	<b>145</b>			<b>631.738.678 €</b>



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

<sup>2)</sup> Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf, Wolfsburg und Friedrichsdorf sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

## » WERTE DES 6. GESCHÄFTSJAHRES 2020/2021

<b>Geschäftsjahr</b>	01.05.2020 bis 30.04.2021
<b>Anlageerfolg <sup>1)</sup></b>	4,9%
<b>Laufende Kosten <sup>2)</sup></b>	1,29%

<b>Ausschüttungsdatum</b>	04.10.2021
<b>Ausschüttung</b>	1,35 Euro je Anteil
<b>davon steuerfrei für Steuerinländer</b>	60%

## » FONDSDATEN

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

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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.

<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Asset Manager</b>	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	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](http://www.scopeanalysis.com)) bestätigt. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Bester Asset Manager Top 2021 Retail Real Estate Residential" wurde am 26.11.2020 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](http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinfos/fokus-wohnen-deutschland) und unter [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 (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](http://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.