

MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

Februar 2024

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der überwiegend und fortlaufend - direkt oder indirekt - in Immobilien in Deutschland investiert. Er umfasst aktuell 53 Fondsobjekte und 3 angekaufte Neubauprojekte in Nürnberg, Fürth (Waldstraße) sowie in Leipzig (Am Künstlerbogen), die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 56 angekauften Fondsobjekte mit 3.411 Wohn- und 176 Gewerbeeinheiten beträgt 1.198 Mio. €.

Bewertung und Wertentwicklung

Bei der Bewertung der Immobilien erfolgte im Kalenderjahr 2023 eine wertmindernde Anpassung von 1,99%. Wir stufen dieses Ergebnis vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Zinsen und einem allgemein eher negativen Momentum am Immobilienmarkt als vergleichsweise stabil ein. Der Fonds besteht zu einem großen Teil aus Neubauimmobilien mit hoher Energieeffizienz, die sich bislang als relativ wertstabil zeigen.

Die Wertentwicklung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt für das vergangene Kalenderjahr +1,2%¹⁾ bei einer Volatilität von 1,01%.

Aufgrund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Mietwohnraum konnten wiederum die Mieteinnahmen im abgelaufenen Kalenderjahr 2023 um 3,2% gesteigert werden. Bis Ende 2025 erfolgt die Übernahme von zehn aktuell im Bau befindlichen Objekten (> 800 Wohneinheiten) woraus sich durch die Vermietung ein zunehmender Beitrag zur Wertentwicklung ergeben wird.

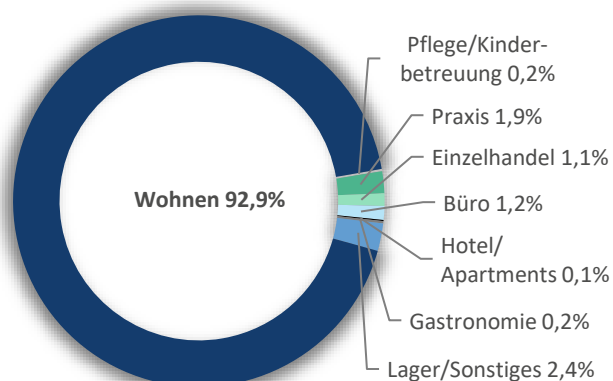
Zahlen und Fakten

Stichtag 31.01.2024

Anteilwert	56,93 €
Nettobondsvermögen ²⁾	901.030.110 €
Bruttobondsvermögen ³⁾	1.185.597.508 €
umlaufende Anteile	15.826.050
Fremdkapitalquote ⁴⁾	23,4%
Vermietungsquote	95,0%

Nutzungsarten

Stichtag 31.01.2024



Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

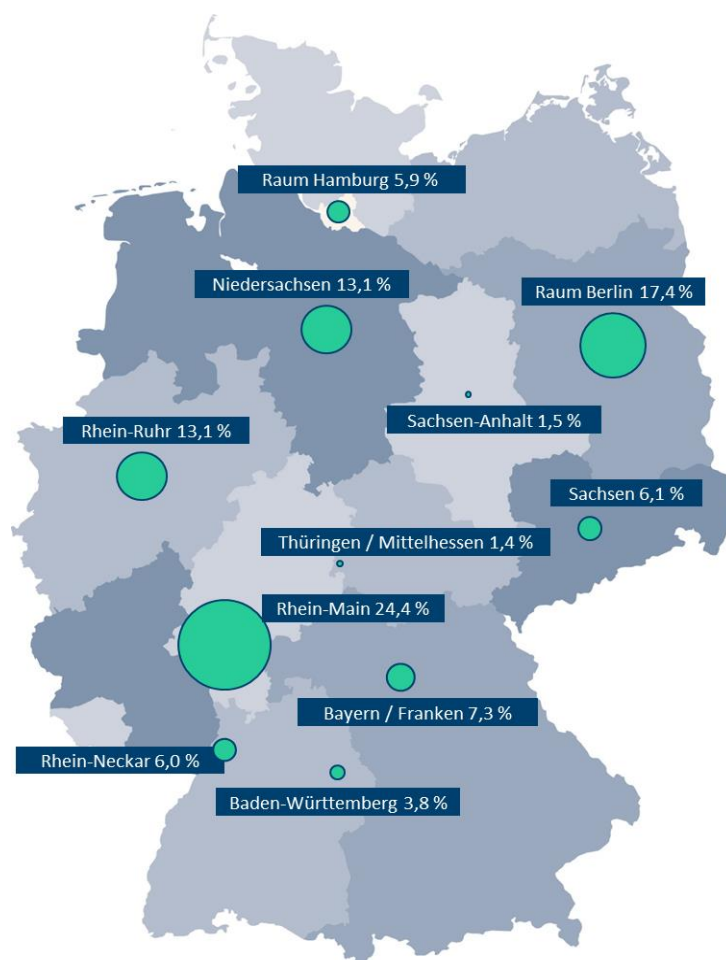
¹⁾ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren 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. Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag und Depotgebühren nicht berücksichtigt; diese verringern die Ertragschancen des Anlegers.

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

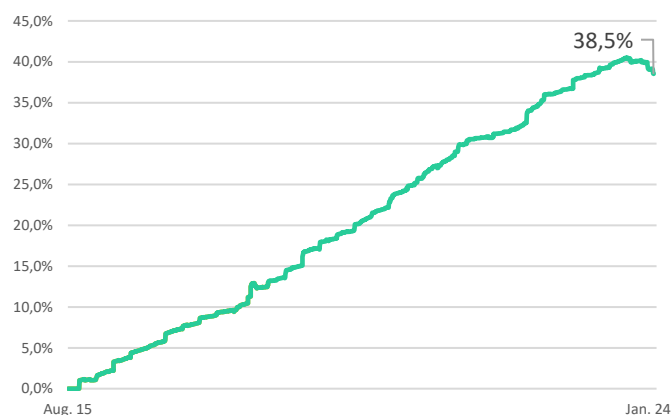
³⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

⁴⁾ Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

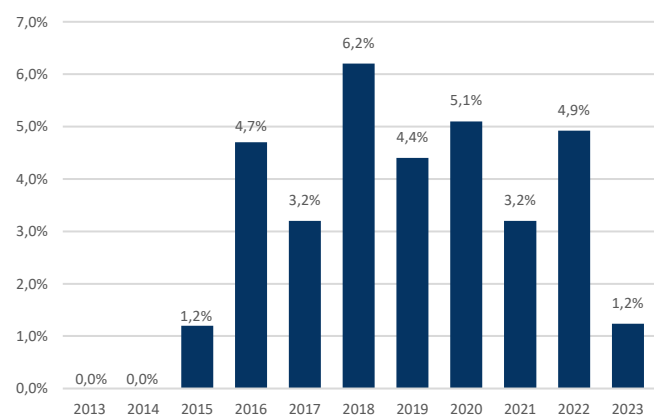
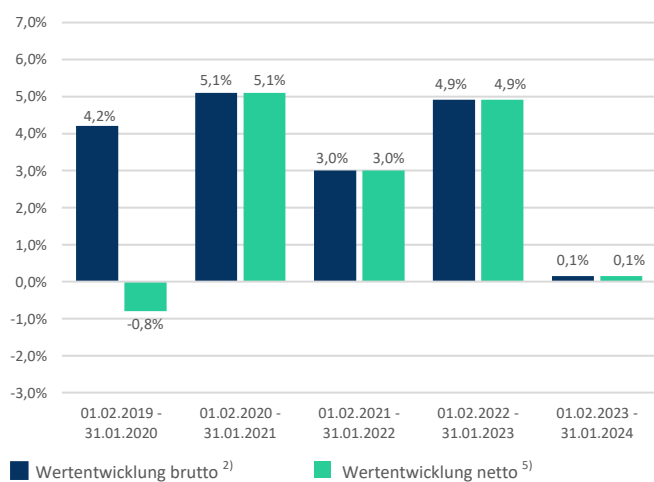
Regionale Verteilung



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (1.098.885.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

Wertentwicklung seit Fondsaufgabe Brutto ^{1) 2)}

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung pro Kalenderjahr Brutto ^{1) 2) 3)}Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz ^{1) 4)}

Vermögensaufstellung

Stichtag 31.01.2024

Immobilienvermögen	967.014.371 €	107,32%
Liquiditätsanlagen	107.397.579 €	11,92%
Sonstige Vermögensgegenstände	111.185.558 €	12,34%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen ⁶⁾	-284.567.397 €	-31,58%
Nettoinventarwert	901.030.110 €	100,00%

¹⁾ Daten bis Stichtag 31.01.2024. 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.

²⁾ Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag und Depotgebühren nicht berücksichtigt; diese verringern die Ertragschancen des Anlegers.

³⁾ Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

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

⁵⁾ 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.

⁶⁾ 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.

Portfolioübersicht

Stichtag 31.01.2024

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	99,5%	14.180.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	-	2020	98,9%	30.720.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	-	2020	100,0%	28.215.000 €
Berlin	Müllerstraße	-	6	1960	100,0%	7.705.000 €
Bonn	Friedensplatz	-	25	1988	98,5%	21.975.000 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	99,0%	33.950.000 €
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	2020	97,5%	30.630.000 €
Dortmund	Hörder Phoenixseeallee	44	-	2015	99,9%	14.680.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	92,8%	7.890.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	98,3%	21.500.000 €
Düsseldorf ¹⁾	Lilli-Marx-Straße			2025		6.145.132 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	95,2%	8.655.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	98,8%	14.575.000 €
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	-	1984-85	99,1%	15.390.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	93,9%	5.625.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	93,6%	29.965.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	87,8%	23.955.000 €
Friedrichsdorf ¹⁾	Ostpreußenstraße			1974/2023		27.442.405 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	99,0%	6.315.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	99,8%	11.180.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	100,0%	3.885.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	96,9%	5.135.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	99,1%	20.215.000 €
Hannover	Neherfeld	77	-	2015	96,8%	31.555.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	98,7%	39.005.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	99,1%	4.390.000 €
Ketzin ¹⁾	Baumschulwiese			2023		37.946.564 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	100,0%	3.310.000 €
Künzelsau	Taläckerallee	80	-	2023	52,7% ²⁾	24.280.000 €
Krefeld ¹⁾	Inrather Straße			2023/2024		20.428.963 €
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	95,1%	61.940.000 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100,0%	15.140.000 €
Magdeburg ¹⁾	Rogätzer Straße			2025		4.376.327 €
Mainz	Haifa-Allee	-	30	2020	100,0%	41.635.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	-	2021	99,3%	11.280.000 €
Mönchengladbach	Fliethstraße	-	8	2018	99,2%	34.750.000 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	100,0%	7.125.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	97,5%	8.195.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99,0%	16.580.000 €
Nuthetal	Nuthestraße	98	-	2023	99,8%	27.255.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	-	2021	100,0%	18.530.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	95,3%	7.210.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	-	2023	75,4% ²⁾	29.045.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	-	2023	62,8% ²⁾	22.125.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	96,3%	5.025.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	100,0%	6.085.000 €
Ulm ¹⁾	Breitensteinweg			2024		5.406.357 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	96,8%	7.150.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	98,3%	6.495.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	97,0%	2.610.000 €
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	-	2023	97,6%	23.600.000 €
Wolfsburg ¹⁾	Steimker Promenade			2025		45.418.622 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	99,8%	9.195.000 €
Gesamt Portfolio ³⁾		2.568	154			967.014.371 €



¹⁾ Bei den Objekten Ketzin, Wolfsburg, Friedrichsdorf, Ulm, Düsseldorf, Krefeld und Magdeburg handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

²⁾ Die Vermietungsquoten in Rüdersdorf bei Berlin und Künzelsau sind im Vergleich gering, da die ersten Wohneinheiten erst kürzlich fertig gestellt wurden.

³⁾ Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Nürnberg, Fürth (Waldstraße) und Leipzig (Am Künstlerbogen) sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

Ausgewählte 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, im Basisinformationsblatt sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

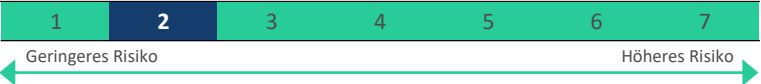
Jahresabschluss per 30.04.2023

Die Ausschüttung erfolgte am 10.10.2023 nach Veröffentlichung des Geschäftsjahresberichtes. Sie beträgt pro Anteilschein 1,33 Euro und bewegt sich damit über dem Niveau des Vorjahres, als 1,30 Euro je Anteilschein an die Anleger geflossen waren.

Werte des 8. Geschäftsjahres 2022/2023

Geschäftsjahr	01.05.2022 bis 30.04.2023	Ausschüttungsdatum	10.10.2023
Anlageerfolg ¹⁾	3,6%	Ausschüttung	1,33 Euro je Anteil
Laufende Kosten ²⁾	1,22%	davon steuerfrei für Steuerinländer	60%

Fondsdaten

WKN / ISIN	A12BSB / DE000A12BSB8
Fondstyp	Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen)
Fondsauflage	3. August 2015
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag ³⁾	bis 5,00% / 0,00%
Gebühren bei An- / Verkauf bzw. Umbau von Immobilien	2,00 % des An- / Verkaufspreises bzw. 3,00 % der Baukosten
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
SRI (Summary Risk Indicator) ⁴⁾	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA



Die Note "SCOPE a+ AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 06.06.2023 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) bestätigt. INDUSTRIA wurde zudem von der Scope Analysis GmbH als "Bester Asset Manager Top 2024 Retail Real Estate Residential" am 16.11.2023 ausgezeichnet. 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 zwanzig 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 31.12.2022. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in der Kategorie „1 Jahr“ den 2. Platz und in den Kategorien „3 Jahre“ und „5 Jahre“ jeweils den 3. Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

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. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

²⁾ Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2023 endete. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

³⁾ Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt "Kosten" sowie in den Jahres- und Halbjahresberichten.

⁴⁾ Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass der Anleger den Fonds 6 Jahre hält. Sollte die Anlage vorher eingelöst werden, kann das tatsächliche Risiko erheblich abweichen. Die Rückzahlung kann unter Umständen geringer ausfallen als der ursprünglich investierte Betrag. Weitere Erläuterungen zu dem Risikoindikator enthält das Basisinformationsblatt.

Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt

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 das Basisinformationsblatt 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/fokus-wohnen-deutschland/ und unter www.fokus-wohnen-deutschland.de/infothek/download/ erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt, 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. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv gemanagten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.