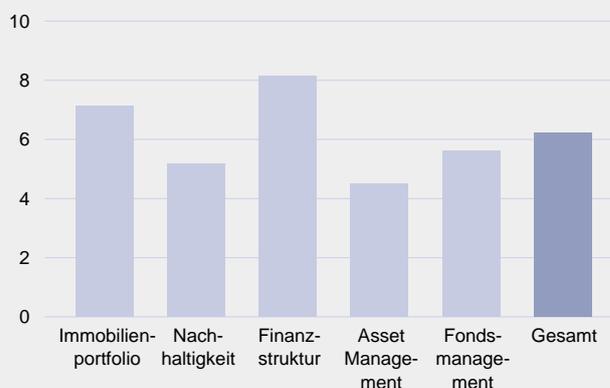


## Ratingergebnis

Rating	<b>bbb+</b> <sub>AIF</sub>
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	04.06.2024
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2023
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	nein

## Rating Scorecard



## Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Klaudia Morhin	Backup Analyst	k.morhin@scopeanalysis.com

## Ratingbegründung

Scope stuft das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von a+ (AIF) auf bbb+ (AIF) herab.

Die Ratingverschlechterung liegt insbesondere in der Reduktion der Performance begründet. Die Risikoparameter des Fonds haben sich marktbedingt verschlechtert. Der Fonds verfügt über eine Bewertung unter den Top-3 bei im Bewertungspunkt Immobilienportfolio.

### Fondsstrategie

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein am 03.08.2015 aufgelegter in deutsche Wohnimmobilien investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Der Fokus des Fonds liegt auf Wohnobjekten sowie wohnnahen Nutzungen. Mögliche Akquisitionen können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Die strategische Ausrichtung des Fonds fokussiert sich auf den Erwerb von Immobilien in Zuwanderungsräume. Es wird dabei keine Konzentration auf die 1A-Lagen vorgenommen, sondern auf Wachstumsregionen fokussiert. Der Fonds ist ausschließlich in Deutschland investiert, wobei eine geografische Diversifikation innerhalb des Landes erreicht wird.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt ökologische Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei dem Fonds darstellen. Mit dem FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Der Fonds ist jedoch bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert werden soll. Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals wird (für mind. 60% der Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten) einer der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren beachtet: Der Fonds wird in energieeffiziente Wohngebäude mit mindestens einem EPC-Wert von B investieren und der Fonds wird in energieeffiziente Nicht-Wohngebäude investieren. Zum Stichtag gibt das Asset Management eine SFDR- sowie Taxonomiequote von 0% an.

### Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die über ein separates Service-KVG Rating von Scope vom 19.06.2023 mit der Note AA (SMR) verfügt. Das Asset Management ist an die INDUSTRIA Immobilien GmbH ausgelagert, für die kein separates Asset Management Rating durch Scope vorliegt. Seit dem Jahr 2022 gehört die INDUSTRIA zur Becken-Gruppe, die im April 2023 die restlichen Anteile von der Degussa Bank übernommen hat. Hierdurch wurde unter anderem die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt.

### Marktlage

Die Entwicklung der Wohnimmobilien in Deutschland ist nicht vergleichbar mit der Entwicklung auf dem Markt der Gewerbeimmobilien. Die Wertänderungsrenditen von Wohnimmobilien waren in der Vergangenheit oftmals höher als die von Gewerbeimmobilien. Gründe dafür waren neben den Mietsteigerungen die dynamische Entwicklung im Wohnimmobilienmarkt sowie Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen, die substantielle Wertzuwächse bei einigen offenen Immobilienfonds begründeten.

Durch gestiegene Baukosten und regulatorische Einschränkungen ist die Bautätigkeit jedoch zwischenzeitlich nahezu zum Erliegen gekommen. Durch das gestiegene Zinsumfeld sind zudem viele Projektentwickler in die Insolvenz gerutscht. Entsprechend fehlen Neubauten und der Druck auf die Wohnungsmärkte steigt weiter, da die Nachfrage auf der Nutzerseite in diesem Immobiliensegment weiterhin deutlich über dem Angebot liegt. Durch die gestiegenen Zinsen brach zudem auch der Transaktionsmarkt ein, was sich nunmehr auch auf die Bewertungen der Wohnimmobilien auswirkt. Die Bodenrichtwerte in Deutschland sinken zum Teil sehr deutlich und die Bewerber heben die Liegenschaftszinsen an. Da Wohnmietverträge nicht in demselben Maße wie gewerbliche Mietverträge indiziert sind, sind Mietsteigerungen nicht in gleicher Größenordnung an die Mieter weiterzugeben. Bei sozialem, preisgebundenem Wohnraum sind Mietpreissteigerung ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Netto-Mietrenditen der Wohnimmobilienfonds liegen typischerweise unter denen der Gewerbeimmobilienfonds. Dies gilt im Besonderen für den geförderten und preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Scope schätzt die Nutzungsart Wohnen hinsichtlich ihrer Einnahmestabilität allerdings grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. den Einzelhandel ein. Eine Entspannung bei den Mieten ist aus Sicht von Scope kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Denn Projektentwicklungen werden gestoppt und der Umzug aus einer Mietwohnung in eine Eigentumsimmobilie ist aufgrund des Zinsniveaus für viele keine Option mehr. Außerdem könnten sogar Immobilieneigentümer zurück in die Mietmärkte drängen, falls sie bei einer Prolongation des Kreditvertrags die erhöhten Finanzierungskosten nicht mehr stemmen können. Das alles erhöht neben der Zuwanderung den Druck auf die Mietmärkte und Mieten weiter.

Im Rahmen der aktuellen Entwicklungen steigen aber auch die Risiken in diesem Segment. Die Zinsen sind gestiegen und die Preise sind weiterhin hoch. Für viele Haushalte hat auch aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise in Verbindung mit steigenden Mieten die Wohnkostenbelastung stark zugenommen. Das hat Auswirkungen auf die Bonität von Mietern und damit auf deren Zahlungsfähigkeit. Politisch ist geplant, den Bestand an Sozialwohnungen zu erhöhen und die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Aufgrund der Bau- und Finanzierungskosten im gestiegenen Zinsumfeld sind hier jedoch die Investmentmöglichkeiten nur schwer auf einem noch auskömmlichen Renditeniveau umsetzbar.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen können eine weitere Herausforderung darstellen. Neben dem bereits erwähnten Risiko zunehmender Insolvenzen unter den Projektentwicklern wird für diese noch in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen Liquidität benötigt, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese modernen Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile auf.

### Immobilienportfolio

Zum 31.12.2023 umfasst der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND insgesamt 53 Fondsobjekte (Bestandsimmobilien sowie Projekte) und 3 angekaufte Neubauprojekte in Nürnberg, Fürth sowie in Leipzig, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Der Verkehrswert aller 53 Fondsobjekte beträgt zum 31.12.2023 1.058 Mio. Euro. Dabei befinden sich 46 Bestandsimmobilien mit einem Verkehrswert von 826 Mio. Euro im Fonds. Bezogen auf die Projektentwicklungen befinden sich zum Stichtag insgesamt sieben Objekte mit einem Verkehrswert von 232 Mio. Euro im Fonds.

Verkäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Bezüglich der Liquiditätsbeschaffung befindet sich der Asset Manager in der Konstruktion eines Verkaufsportfolios bestehend aus insgesamt 12 Objekten. Dieses dient Angaben des Fondsmanagements zufolge neben der Schaffung von Liquidität ebenfalls der Portfoliobereinigung. Insgesamt soll ein Volumen von bis zu 200 Mio. Euro verkauft werden.

Insgesamt fällt die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr marginal schlechter aus. Aufgrund des gestiegenen Risikos für Gewerbeimmobilien steht der Fonds im Vergleich zur Branche aufgrund seiner Investments in Wohnimmobilien jedoch abermals sehr gut dar.

Bezüglich der Lagequalität, der überaus fungiblen Objektgrößen sowie der kaum vorhandenen Single-Tenant Mieter erzielt der Fonds mit seinem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien sehr hohe Noten. Ebenfalls positiv wird der deutlich überdurchschnittliche Anteil besonders junger Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von unter fünf Jahren von 58,9% (Durchschnitt Peergroup: 22,6%) bewertet.

Die Bewertung der geografischen Diversifikation ist hingegen deutlich unterdurchschnittlich, da strategiekonform schwerpunktmäßig in Deutschland investiert wird. Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 50,0% auf diese Objekte. Diese unterliegen aus Sicht von Scope einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko. Auch aufgrund des überwiegend sehr jungen Portfolios, durch die Übernahme vieler neu fertiggestellter Projektentwicklungen, liegt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte Vervielfältiger des Fonds in dem für den Fonds bedeutendsten Segment Wohnen mit 28,9 deutlich über dem Durchschnitt der Peergroup von 23,1.

Die Vermietungsquote des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sank im Vorjahresvergleich deutlich von 98,0% auf nunmehr noch 94,4%. Sie liegt damit nur noch leicht über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 93,7%. Durch die planmäßigen Objektübernahmen nach Fertigstellung der Projektentwicklungen ergeben sich Schwankungen der Vermietungsquote. Nach sukzessiver Vermietung der neu auf dem Markt befindlichen Wohnungen, die aufgrund der hohen Nachfrage Angaben des Fondsmanagements zufolge kurzfristig absorbiert werden, steigt die Vermietungsquote des Fonds in der Folge wieder an.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser sowie die Unterhaltungs- und Freizeitbranche starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 29% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von lediglich rund 1%. Positiv wird zudem bewertet, dass rund 78% der Mieteinnahmen auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuftem Branchen entfallen. Der Durchschnitt der von Scope bewerteten Fonds kommt diesbezüglich auf lediglich 11%.

Mietverträge bei Wohnimmobilien sind nicht grundsätzlich indexiert, so dass die Mietentwicklung im Rahmen hoher Inflationsraten und restriktiver Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt sein kann beziehungsweise sich deutliche Mieterhöhungen erst mit einer größeren Zeitverzögerung durchsetzen lassen. Von Seiten des Asset Managers wurden Scope zum Anteil der an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelten Nettosollmieten keine Angaben gemacht. Die Peergroup der offenen Immobilienpublikumsfonds weist im Schnitt einen Anteil von 70,9% an indexierten Mietverträgen auf.

#### Finanzstruktur

Die Finanzstruktur liegt insgesamt im Branchendurchschnitt. Die im Branchenvergleich hohe Kreditquote (23,6%) belastet die Bewertung der Finanzierungsstruktur. Ein Währungsrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht.

#### Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der Bewertung der Nachhaltigkeit schneidet der Fonds hingegen leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zur Peergroup der offenen Publikumsfonds ab. Positiv in die Bewertung eingeflossen ist die Fokussierung des Fonds auf Neubauten mit guter Energieeffizienz sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Investitionen in gefördertes Wohnen.

Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. CO<sub>2</sub>-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für 85,2% der Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum

CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert, zu denen Angaben vorlagen, liegt bei 11 kg/qm/Jahr für Wohnimmobilien. Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien (21 kg/qm/Jahr). Über alle Nutzungsarten liegt der Fonds bei rund 12 kg/qm/Jahr. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt. Bezogen auf den Dekarbonisierungspfad (CRREM-Pfad) wurden keine Angaben vom Asset Manager gemacht.

Durch die aktuelle Anpassung und Verschärfung der CRREM-Pfade unterliegen die Immobilien nun strengeren Richtwerten. Scope hat die Objekte auf Basis des 1,5-Grad-Energiereduktionspfades (CRREM) analysiert. Verkehrswertbezogen liegen aktuell 59,7% des Immobilienportfolios über dem 1,5-Grad CRREM-Pfad. Der Stranding-Zeitpunkt der verbleibenden Objekte liegt nach Berechnung von Scope auf Portfolioebene verkehrswertgewichtet im Jahr 2030.

### Performance

Die nach BVI-Methode gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag im Jahr 2023 bei 1,24% und somit deutlich unter dem Vorjahreswert von 4,92%. Im Peergruppenvergleich liegt die Performance des Fonds damit im Branchendurchschnitt von 1,17% der offenen Immobilienfonds. Im längerfristigen Vergleich über drei Jahre mit 3,11% p.a. bzw. Fünf Jahre mit 3,75% p.a. liegt der Fonds über dem Branchendurchschnitt (2,10% p.a. bzw. 2,37% p.a.). Betrachtet man die Peergroup der Wohnimmobilienfonds liegt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND für die drei- beziehungsweise fünfjährige Performance ebenfalls über den Branchendurchschnitten von 2,31% p.a. beziehungsweise 2,91% p.a. Zum 30.04.2024 sank die die BVI-Rendite jedoch deutlich auf -1,1% ab.

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2023 lag das verwaltete Nettofondsvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bei 914 Mio. Euro (2022: 973 Mio. Euro; 2021: 909 Mio. Euro; 2020: 531 Mio. Euro) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 59 Mio. Euro gesunken. Zum 30.04.2024 sank das Nettofondsvolumen weiter auf 884 Mio. Euro.

Der Fonds befindet sich in einer Cash-Call-Phase und nimmt aktuell somit Anlegergelder an. Das Nettomittelaufkommen im Berichtsjahr 2023 hat sich mit einem Abfluss von -49 Mio. Euro stark negativ entwickelt (2022: 41,3 Mio. Euro; 2021: 377 Mio. Euro). Nach Angaben des Fondsmanagements ist ein großer Teil der Rückgaben durch die Veränderung der Shareholderstruktur von INDUSTRIA und damit einer langfristig geplanten Rückgabe von Depot-A-Geldern des ursprünglichen Shareholders bedingt. Gemessen zum Stichtag 30.04.2024 beträgt das Nettomittelaufkommen -16 Mio. Euro im laufenden Jahr.

Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der INDUSTRIA erhöhte Kündigungsvolumina der Anleger vor. Allerdings zeigt sich die Tendenz der Kündigungen nach Angaben des Fondsmanagements rückläufig. Relevante Zuflüsse für dieses Produkt werden nicht erwartet. Die Rückgaben sind in der Liquiditätsplanung des Fondsmanagements berücksichtigt. Eine Kreditlinie zur Liquiditätssicherung befindet sich aktuell in der Verhandlung. Das Fondsmanagement nutzt aktuell alle aufsichtsrechtlich zulässigen Maßnahmen, um eine langfristige Liquiditätssicherung zu erzeugen.

Scope rechnet mit einer sinkenden Wertänderungsrendite auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite mit einer steigenden Brutto- sowie der Nettomietrendite und somit für 2024 mit einer im Gesamtbild stabilen bis weiter sinkenden Fondsperformance bezogen auf das Jahresergebnis. Notwendig werdende Objektverkäufe auf niedrigem Marktniveau zur Schaffung von Liquidität können den Fonds gegebenenfalls weiter belasten.

Für den Fonds wurden keine separaten Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Die Service-KVG INTREAL verfolgt einen Ansatz auf Gesamtportfolioebene. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope grundsätzlich sehr hoch. Sollten Objekte verkauft werden, deren Ankaufsnebenkosten noch nicht vollständig abgeschrieben sind, wirkt dies belastend auf die Fondsperformance. Das Fondsmanagement fokussiert sich bei Verkäufen, eigenen Angaben zufolge auf Objekte, die über fortgeschrittene Abschreibungen von Ankaufsnebenkosten verfügen, was das Performancerisiko reduziert.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Da der Transaktionsmarkt für Immobilien infolge des abrupt gestiegenen Zinsumfeldes weiterhin deutlich reduziert ist und nach Ansicht des Sachverständigenverbandes BIIS noch nicht einheitlich zu einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurückgefunden hat, sind Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios der Fonds bisher nach Ansicht von Scope nur eingeschränkt sichtbar. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen erfolgen werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2023. Scope beobachtet jedoch auch die weiteren Marktentwicklungen und -anpassungen nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

### Ratingtreiber

#### Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

##### Stärken

- erfahrener Asset Manager
- hohe Transaktionsfähigkeit des Immobilienportfolios
- sehr gute Bewertung des Immobilienportfolios mit granularer Mieterbasis
- keine Währungsrisiken
- Langfristige Kreditverträge und langfristig ausgerichtete Zinsbindungsfristen bei einem durchschnittlichen Zinssatz von niedrigen 0,99% auf Fondsebene

##### Schwächen

- Portfolioaufbau in einem hochpreisigen Marktumfeld
- mglw. stärker eingeschränktes Mietsteigerungspotenzial durch staatliche Rahmenbedingungen
- sehr geringe geografische Streuung durch Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt
- überdurchschnittlich hohe Kreditquote

### Ratingveränderungstreiber

#### Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

##### Chancen

- höherer Cashflow durch Steigerung der Mieten
- stärkere Fokussierung auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau

##### Risiken

- Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle können den Cashflow negativ beeinflussen
- höhere Kosten im Rahmen der Bewirtschaftung möglich
- möglicherweise über Budget liegender Sanierungsaufwand
- weiterer Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- weitere Anteilscheinrückgaben
- weitere Immobilienabwertungen

### Fondsdaten (zum 31.12.2023)

ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	46
Nettofondsvermögen	913,94 Mio. Euro	Immobilienbestand	1.109,37 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	1,24%	Wertentwicklung 5 Jahre	3,75%
Volatilität 5 Jahre	0,93%	Gesamtkostenquote	1,25% (30.04.2023)
Tracking Error	1,18%	Verlustrisiko	0,08
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	94,4%
Liquiditätsquote	12,22%	Fremdkapitalquote	23,60%

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Fondsprofil

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein mit Schwerpunkt 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 unter anderem an den Börsen Hamburg, Frankfurt und Stuttgart handelbar.

### Entwicklung Ausschüttungsbeträge



\* Sonderausschüttung



# Rating

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

### Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) 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 SFA 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 SFA 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 SFA 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 Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Christian Werner.

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

### Ratinghistorie

04.06.2024 | Downgrade | bbb<sup>+AIF</sup>  
06.06.2023 | Affirmation | a<sup>+AIF</sup>  
09.06.2022 | Affirmation | a<sup>+AIF</sup>  
09.06.2021 | Affirmation | a<sup>+AIF</sup>  
16.06.2020 | Downgrade | a<sup>+AIF</sup>  
05.06.2019 | Upgrade | aa<sup>-AIF</sup>  
09.01.2018 | Initial Rating | a<sup>+AIF</sup>  
06.04.2017 | Preliminary Rating | (P)<sup>AIF</sup>

### Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA 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 Fund Analysis GmbH abrufbar unter [www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com).

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

Soweit SFA 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 International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat ein Service-KVG Management Rating bei SFA 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, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA 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.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

#### Haftungsausschluss

SFA 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. SFA 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 SFA, 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 SFA 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 zurückhalten 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 SFA 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.



## Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

### Kontakt

**Scope Fund Analysis GmbH**

**Lennéstraße 5**

**10785 Berlin**

**Telefon +49 30 27891-0**

**Fax +49 30 27891-100**

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027**