

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

KURZEXPOSÉ



FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND OFFENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS

Der Anlageschwerpunkt des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt in deutschen Wohnimmobilien an wirtschaftsstarke Standorten und Metropolregionen. Als offener Immobilien-Publikumsfonds bietet er Anlegern die Möglichkeit, einfach und mit flexiblen Anlagebeträgen in den Immobilienmarkt zu investieren.

STRATEGIE

Die Potenziale des deutschen Wohnungsmarktes ganzheitlich nutzen: Diesen strategischen Ansatz verfolgt das Management des **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** (nachfolgend auch „Fonds“ genannt) langfristig und konsequent. Das Anlageziel sind regelmäßige Erträge durch Mieten, mögliche Zinsen und einen kontinuierlichen Wertzuwachs.

Dazu investiert das Fondsmanagement vorrangig in geplante oder bestehende Wohngebäude in ausgewählten deutschen Städten und Regionen. Ergänzend können Nutzungsformen hinzukommen, die für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind: beispielsweise Wohn- und Geschäftshäuser, Senioren- und Sozialimmobilien, Läden und Boardinghäuser, Ärztehäuser und Kindergärten. Reine Büroimmobilien erwirbt das Fondsmanagement nicht.

- » Mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens muss fortlaufend direkt oder indirekt in Immobilien in Deutschland investiert werden.
- » Mindestens 51 % der gesamten Einnahmen aus Jahresnetto-Sollmieten des Sondervermögens müssen aus Wohnimmobilien stammen.

- » Der Anteil von Gewerbeobjekten und wohnnahen Nutzungsformen soll jeweils 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen.
- » Das Fondsmanagement nutzt eine „Cash-Call- / Cash-Stop“-Strategie, um die Liquidität des Fonds zu steuern.

NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ ¹

Das Fondsmanagement ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem es in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert. Informationen gemäß Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung enthält der Anhang zum Verkaufsprospekt für diesen Fonds.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Diese Rolle übernimmt die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management ist an INDUSTRIA ausgelagert.

¹ Mehr zu den nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) erfahren Sie im Anhang zum Verkaufsprospekt und unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/fokus-wohnen-deutschland/environmental-social-governance-esg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegung-gemaess-artikel-10-der-verordnung-eu-2019-2088-offenlegungsverordnung.pdf>. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie im Verkaufsprospekt oder im Jahresbericht beschrieben sind. Die vollständigen Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt sowie dem Basisinformationsblatt, dem Jahres- und Halbjahresbericht des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND.

ANLEGERPROFIL

DER PUBLIKUMSFONDS IST AUF ANLEGERINNEN UND ANLEGER ZUGESCHNITTEN, DIE LÄNGERFRISTIG UND MIT EINER RISIKOSTREUUNG INDIREKT IN DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT INVESTIEREN MÖCHTEN.

- » Ihr Fokus sollte auf einer Anlage mit kalkulierbarem Risiko- und Kapitaleinsatz liegen.
- » Ihr Anlagehorizont sollte langfristig mindestens auf fünf Jahre ausgelegt sein.
- » Der Anleger sollte die Risiken der Anlage abschätzen können und bereit sein, Wertschwankungen und ggf. einen Kapitalverlust hinnehmen zu können.
- » Die Verfügbarkeit der Anteile ist eingeschränkt, und es gelten gesetzliche Mindesthalte- und Rücknahmefristen.



Die Note „SCOPE bbb-AIF Offene Immobilienfonds“ wurde am 11.06.2025 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) vergeben. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde von bbb+ (AIF) auf bbb- (AIF) herabgestuft.

AUSGEWÄHLTE CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

- » Die Anleger des **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** können bereits mit geringen Beträgen an den Renditechancen eines Qualitätsportfolios von Wohnimmobilien teilhaben.
- » Die angestrebte Portfoliodiversifikation führt im Hinblick auf Standorte, Immobilienkategorien und Nutzungsarten zu einer Risikostreuung mit Schwerpunkt Wohnen und wohnnaher Nutzung.
- » **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** ist auf den Wohnsektor ausgerichtet. Der Wohnimmobilienmarkt ist aktuell geprägt von in der Regel stabilen Erträgen bei meist geringen Wertschwankungen.
- » Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch ein professionelles und anerkanntes Fondsmanagement.
- » Das Management des Fonds ist auf Wohninvestitionen spezialisiert.

Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt, im Basisinformationsblatt sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese finden Sie unter: www.fokus-wohnen-deutschland.de/publikationen/

RISIKEN

- » Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken. Durch die langfristige Investition in Immobilien besteht die Möglichkeit, dass sie nur mit erheblichen Abschlägen oder auch vorübergehend gar nicht veräußert werden können. Der jeweilige Verkaufspreis hängt insbesondere von der Marktentwicklung ab und kann das Anlageergebnis des Fonds auch negativ beeinflussen.
- » Die Fondsrendite ist von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, insbesondere von der Konjunktur, der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Änderung von Zinssätzen.
- » Die aus vermieteten Fondsimmobilen erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben.
- » Der Spielraum für Mieterhöhungen kann aufgrund von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen befristet aussetzen. Zudem kann sie unter bestimmten Umständen in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch das Verwaltungsrecht des Fonds kündigen und ihn nach Veräußerung aller Vermögensgegenstände auflösen.



SPARPLANFÄHIG



ARTIKEL 8

nach Offenlegungsverordnung²



60 % Teilfreistellung

für Steuerinländer



2015 Auflage des Fonds

² Details zu den nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) sind unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/fokus-wohnen-deutschland/environmental-social-governance-esg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegung-gemaess-artikel-10-der-verordnung-eu-2019-2088-offenlegungsverordnung.pdf> verfügbar. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie im Verkaufsprospekt oder im Jahresbericht beschrieben sind.

Quelle:

Jahresbericht zum 30. April 2025,
https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/wp-content/uploads/2025/10/FWD_Jahresbericht-2025.pdf

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2025,
https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/wp-content/uploads/2026/01/INDU007-11_HJB-25_260105_2.pdf



PRODUKTINFORMATION

DIE WICHTIGSTEN FONDSDATEN

Fondsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA Immobilien GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
WKN / ISIN	A12BSB / DE000A12BSB8
Auflegungsdatum	3. August 2015
Geschäftsjahr	1. Mai bis 30. April
Jahresbericht	30. April, Bekanntmachung spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres
Ertragsverwendung	ausschüttend; jährlich, unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts
Fristen	Mindesthaltfrist 24 Monate und Rückgabefrist 12 Monate

WWW.FOKUS-WOHNEN-DEUTSCHLAND.DE



Weitere Details zur Fondsentwicklung im Monatsreport

INDUSTRIA IM PROFIL

DER SPEZIALIST FÜR IMMOBILIEN-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND (STAND: 31.12.2025)

IMMOBILIENBESTAND³

- » über 6,3 Mrd. EUR Vermögenswert unter Management
- » rund 24.000 Einheiten
- » über 1,8 Mio. m² Mietfläche
- » über 250 Mio. EUR Sollmiete

DATEN UND FAKTEN

- » Gründung 1954
- » über 160 Mitarbeiter am Standort Frankfurt
- » Teil der Becken-Gruppe, eines inhabergeführten Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmens, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig ist.

IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

- » Auflage von zehn Immobilien-Spezialfonds seit 2010, zusätzlich vier übernommene laufende Spezialfonds-Mandate
- » > 80 Investoren (u. a. Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen)
- » Investitionsvolumen 4,1 Mrd. EUR

³ Inklusive neuer Mandate, welche sich aktuell teilweise im Onboarding-Prozess befinden.



INDUSTRIA wurde von der Scope Analysis GmbH als „Bester Asset Manager Top 2026 Institutional Real Estate Residential“ am 20.11.2025 ausgezeichnet. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

JAHRES-/HALBJAHRESBERICHTE, VERKAUFSPROSPEKT UND BASISINFORMATIONSBLETT

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/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland und <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/publikationen> erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA Immobilien GmbH (Kontaktdaten siehe unten) 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.

Mit der Anlage in den Fonds verbundene Risiken

Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mit- hin 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.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

INTREAL

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

Telefon: 040 377077 000
E-Mail: info@intreal.com
www.intreal.com

Asset Manager

INDUSTRIA

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Hausanschrift:
Schreyerstraße 4-6
60596 Frankfurt a. M.

Postanschrift
Postfach 200 164
60605 Frankfurt a.M.

Service-Telefon: 069 83 83 98 0
E-Mail: info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de