

## Ratingergebnis

Rating	<b>a+</b> <sub>AIF</sub>
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	09.06.2022
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2021
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	nein

## Rating Scorecard



## Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Frank Netscher	Backup Analyst	f.netscher@scopeanalysis.com

## Ratingbegründung

Scope bestätigt das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a+ (AIF)

Der auf Wohnimmobilien fokussierte Fonds behauptet sich damit innerhalb der höchsten Notenstufe. Seine Performance liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Branche und Scope erwartet, dass sich dies auch in diesem Jahr fortsetzt. Der Fonds verfügt darüber hinaus über die beste Bewertung der Finanzstruktur in der Peergroup der Fonds für Privatanleger.

Der Anleger kann mit diesem Produkt in einen offenen Immobilienpublikums-AIF investieren, der gemäß Anlagebedingungen in überwiegend in Deutschland gelegene Immobilien investiert.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die über ein separates Service KVG Rating von AA (SMR) vom 09.06.2022 von Scope verfügt. Das Asset Management ist an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Seit dem Jahr 2022 hat die Becken-Gruppe die Mehrheitsbeteiligung an der INDUSTRIA WOHNEN von der Degussa Bank übernommen. Hierdurch wird die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt und es ist davon auszugehen, dass Projektentwicklungen und Revitalisierungen im Bestand stärker in den Fokus des Fonds rücken. Die Fondsaufgabe erfolgte zum 03.08.2015. Die Basis dieses Ratings bildet eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein zusätzliches Interview mit dem Fondsmanagement.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND richtet seine Investitionen verstärkt auf den Wohnungsneubau aus, um höhere ökologische und soziale Standards erreichen zu können. Der Schwerpunkt liegt hierbei besonders auf bezahlbarem Wohnraum. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 48 zum 31.03.2022 angekauften Fondsobjekte mit 3.079 Wohn- und 160 Gewerbeeinheiten beträgt 993 Mio. Euro.

Insgesamt fällt die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr wiederum leicht besser aus. Aufgrund des gestiegenen Risikos für Gewerbeimmobilien steht der Fonds im Vorjahresvergleich zur Branche aufgrund seiner Investments in Wohnimmobilien zudem abermals sehr gut dar.

Bezüglich des Länderrisikos, der Lagequalität und der kaum vorhandenen Single-Tenant Struktur erzielt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durch seinen Fokus auf deutsche Wohnimmobilien sehr hohe Noten. Des Weiteren sind zudem die im Branchenvergleich sehr fungiblen Objektgrößen der Immobilien und die entgegen dem Branchentrend weiter gestiegene Vermietungsquote zu erwähnen. Letztere konnte im Vorjahresvergleich von 96,3% auf nunmehr 97,4% erhöht werden. Ein speziell für Wohnimmobilien sehr guter Wert. Die Bewertung der geografischen Diversifikation ist hingegen deutlich unterdurchschnittlich, da strategiekonform schwerpunktmäßig in Deutschland investiert wird.

Die Finanzstruktur des Fonds wird als im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt. Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die niedrige Fremdfinanzierungsquote in Höhe von 9,2%. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der Fonds hingegen unterdurchschnittlich im Vergleich zur Peergroup der offenen Publikumsfonds ab. Die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u.a. als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für 76,8% des Verkehrswertvolumens des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemacht. Der nach Verkehrswert gewichtete Wert liegt bei 9 bzw. 52 kg/qm/Jahr der Wohnimmobilien bzw. Gewerbeimmobilien (gewichteter Durchschnitt bei 13 kg/qm/Jahr). Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien von 26 kg/qm/Jahr bzw. über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 48 kg/qm/Jahr (gewichtet über alle Nutzungsarten bei 48 kg/qm/Jahr). Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte einschränkt. Aus Sicht von Scope sollte sich diesbezüglich jedoch die Datenqualität im Laufe des Jahres 2022 verbessern, da die Branche an einer Vereinheitlichung arbeitet.

Die INDUSTRIA WOHNEN investiert gemäß ihrer ESG-Kriterien verstärkt in geförderten Wohnraum und setzt zudem auf die Optimierung der energetischen Standards im Bestand. Alle Neubauprojekte werden mindestens gemäß Effizienzhaus 55-Standard errichtet, was von Scope nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ESG-Ausrichtung sowohl unter Umwelt- als auch sozialen Aspekten positiv beurteilt wird. Ein Währungsrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht. Aktuell erfüllt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 6. Die Umgruppierung in die Kategorie der Art. 8-Fonds wird aktuell zusammen mit der INTREAL diskutiert.

Die Ein-Jahres-Performance des Fonds lag per 31.12.2021 bei 3,2% (Vorjahr 5,1%) und damit deutlich oberhalb des Branchendurchschnitts (2,2%). Sie stieg per 30.04.2022 leicht auf 3,4%. Das absolute Niveau befindet sich damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt von 2,3%. Die Renditeveränderung im dargestellten Zeitraum stellt sich im Vergleich zur Peergroup aller offenen Immobilienpublikumsfonds leicht besser dar. Die Veränderung lag mit 0,2 Prozentpunkten im Bereich des Durchschnitts der Branche, der 0,1 Prozentpunkten zulegte.

Scope schätzt die Nutzungsart Wohnen grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. Einzelhandel oder Hotels ein. Im Rahmen der aktuellen Entwicklungen steigen aber auch die Risiken in diesem Segment. Mietverträge bei Wohnimmobilien sind nicht grundsätzlich indexiert, so dass die Mietentwicklung im Rahmen hoher Inflationsraten und restriktiver Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt sein kann bzw. 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 weist im Schnitt einen Anteil von 63,3% an indexierten Mietverträgen auf.

Scope rechnet für das Gesamtjahr 2022 mit einer stabilen bis leicht sinkenden Fondsrendite, die aber weiterhin über dem Branchendurchschnitt erwartet wird.

### Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

#### Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr hohe Performance des Fonds im Peergroupvergleich
- hohe Transaktionsfähigkeit des Immobilienportfolios
- granulare Mieterbasis
- kein Währungsrisiko

#### Schwächen

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

### 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

- sehr hohe Nachfrage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt erschwert die Akquisitionen von Immobilien mit Renditepotenzial
- Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle können den Cashflow negativ beeinflussen
- höhere Kosten im Rahmen der Bewirtschaftung möglich

### Fondsdaten (zum 31.12.2021)

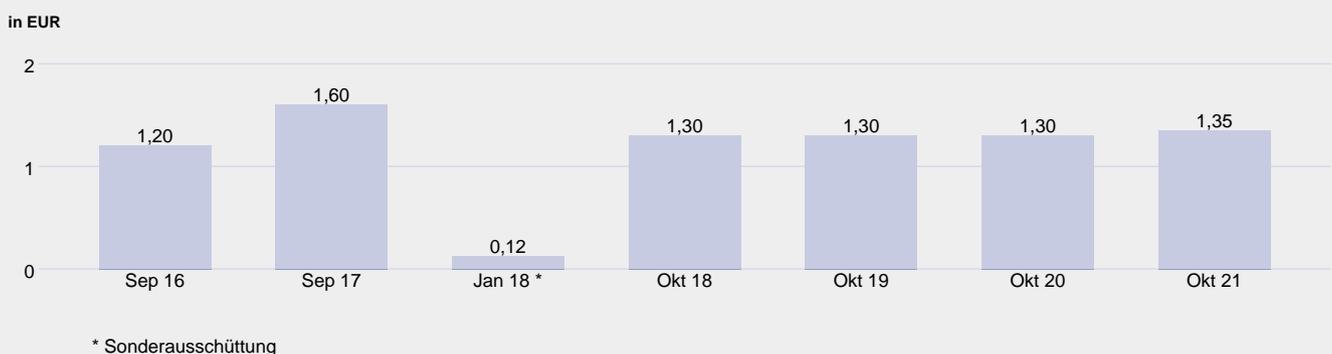
ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	44 (inkl. 4 Projektentwicklungen)
Nettofondsvermögen	909,29 Mio. Euro	Immobilienbestand	919,46 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	3,20%	Wertentwicklung 5 Jahre	4,40% p.a.
Volatilität 5 Jahre	1,14% p.a.	Gesamtkostenquote	1,29% (30.04.2021)
Tracking Error	1,14%	Verlustrisiko	0,05%
SFDR-Einstufung	Artikel 6	Vermietungsquote	97,4%
Liquiditätsquote	32,90%	Fremdkapitalquote	9,20%

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Fondsprofil

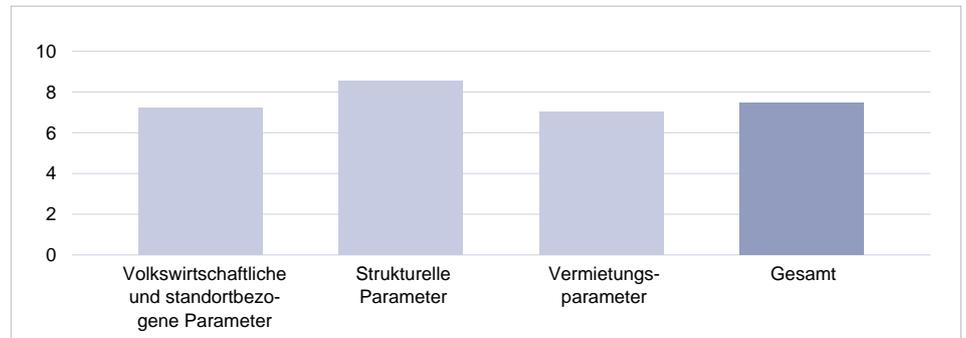
Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein ausschließlich in Deutschland investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können ihre Anteile nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist 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



### Portfolioanalyse

#### Immobilienportfolio



#### Volkswirtschaftliche und standortbezogene Parameter

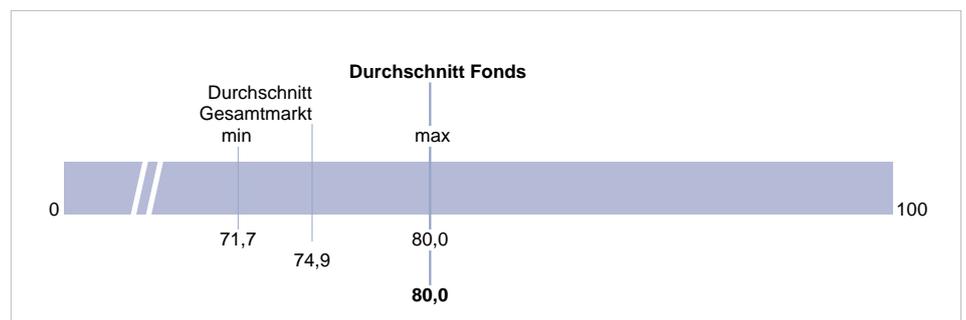
##### Länderrisiko

##### Portfolio als Core klassifiziert

Das nach der Länderallokation gewichtete Portfolio des Fonds erzielt gemäß Scopes „Global Real Estate Monitor“ (Stand 31.03.2022) eine Bewertung von 80,0 Punkten. Dies entspricht nach der Definition des „Global Real Estate Monitors“ einer Bewertung des Immobilienportfolios als „Core“. Core-Märkte bergen für Anleger im Vergleich der Risikoklassen die geringsten Verlustwahrscheinlichkeiten.

Im Gesamtvergleich der offenen Immobilienfonds liegt die Qualität des Portfolios bezogen auf das Länderrisiko hiermit deutlich über dem Durchschnitt von 74,9 Punkten. Das Immobilienportfolio des Fonds unterliegt in Bezug auf diesen Bewertungspunkt damit nach Ansicht von Scope insgesamt einem sehr geringen Risiko.

##### Länderrisiko in Prozent



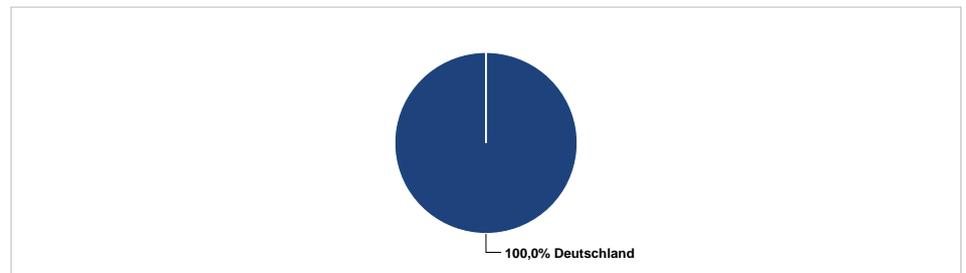
### Sehr geringe geografische Diversifizierung

### Geografische Verteilung

Das von Scope bewertete Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum Ratingstichtag 40 Bestandsimmobilien und verteilt sich auf 32 deutsche Städte. Beim Investitionsland des Portfolios handelt es sich um ein vergleichsweise risikoarmes Land mit hoher Rechtssicherheit. Mit einem Anteil von insgesamt 33,7% – bezogen auf die Verkehrswerte – bilden Berlin, Frankfurt am Main, Mainz und Herzogenaurach den Kern des Immobilienportfolios. Gemessen an den Verkehrswerten befinden sich 24,2% der Immobilien in sogenannten A-Städten - ein im Branchenvergleich (59,7%) unterdurchschnittlicher Wert.

Der Fonds weist innerhalb der Peergroup der von Scope bewerteten offenen Immobilienfonds einen sehr geringen geografischen Diversifizierungsgrad auf. Dies wirkt sich auf das Gesamtportfolio ungünstig aus und trägt damit zur Bildung von Klumpenrisiken bei.

### Geografische Verteilung



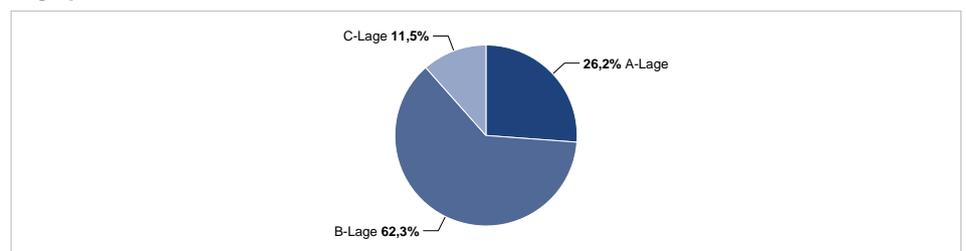
### Sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios

### Lagequalität

Zum Ratingstichtag verfügt das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über eine sehr gute Lagequalität. Gemessen am anteiligen Verkehrswert liegen 88,5% der Immobilien in sogenannten A- oder B-Lagen, der Durchschnitt der Vergleichsgruppe notiert sogar bei 96,1%.

Insgesamt wird die Lagequalität des Fonds als sehr gut bewertet. Das aus ihr entstehende Risiko wird als sehr gering eingestuft.

### Lagequalität



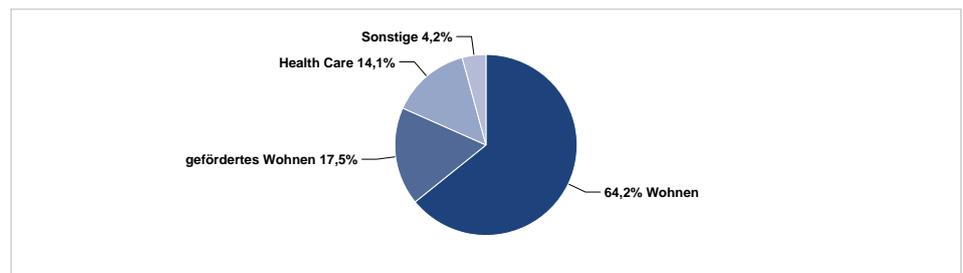
### Sektorale Diversifikation deutlich überdurchschnittlich

### Hauptnutzungsarten

Bezogen auf die Verkehrswerte verteilt sich das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf drei Hauptnutzungsarten. Auf Wohnobjekte entfallen hierbei 81,7% (31 Objekte), auf Health Care 14,1% (5 Objekte) und auf den Einzelhandel 4,2% (4 Objekte). Der Schwerpunkt liegt dementsprechend strategiekonform auf dem Sektor Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich die Verteilung nur marginal. In Bezug auf die allgemeine Konjunktur reagiert der Sektor Einzelhandel synchron, während Wohnen und Health Care als konjunkturell unabhängig bewertet werden.

Die Aufstellung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hinsichtlich der Hauptnutzungsarten des Immobilienportfolios liegt aufgrund des konjunkturunabhängigen Wohnsektors deutlich über dem Branchendurchschnitt. Insgesamt bewertet Scope das Risiko aus diesem Bewertungspunkt als gering.

### Nutzungsarten



Sonstige: Einzelhandel sonstige 4,2%

### Sehr geringes Risiko aus Mieterstruktur

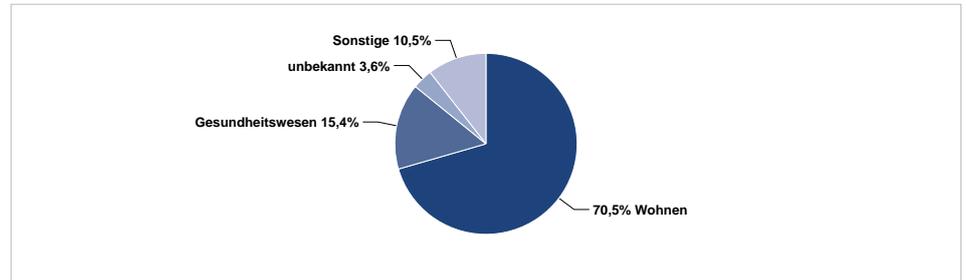
### Mieterbranchen

Neben der Struktur der Hauptnutzungsarten der Immobilien haben besonders auch die Risiken aus der Branchenverteilung der Mieter einen relevanten Einfluss auf das Risikoprofil der Fonds. Scope stellt daher nicht nur auf die jeweilige Hauptnutzungsart der Immobilien ab, sondern unterscheidet zusätzlich granular innerhalb dieser und unterzieht die Branchenstruktur der Mieter ebenfalls einer Bewertung.

Im Rahmen der aktuellen Situation sind vor allem die Branchen Hotel, Tourismus, Non-Food-Einzelhandel sowie Gastronomie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 30% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat in den genannten Branchen einen Anteil von lediglich rund 5%.

Alles in allem wird der Branchenmix des Fonds als deutlich überdurchschnittlich bewertet. Das hieraus resultierende Risiko ist nach Ansicht von Scope aktuell sehr gering.

### Mieterbranchen



**Sonstige:** Einzelhandel: Gesundheit und Körperpflege: 2,9%, Einzelhandel: Möbel und Hausrat: 2,5%, Einzelhandel: Lebensmittelmärkte: 1,6%, Banken & Finanzdienstleistung: 1%, Einzelhandel: Telekommunikation: 0,7%, Gastronomie: 0,6%, Einzelhandel: Sportgeschäfte: 0,4%, Einzelhandel / Konsumgüter sonstiges: 0,4%, Einzelhandel: Textilien u. Schuhe: 0,3%, Einzelhandel: Dienstleistungen: 0,1%

### Strukturelle Parameter

#### Objektalter

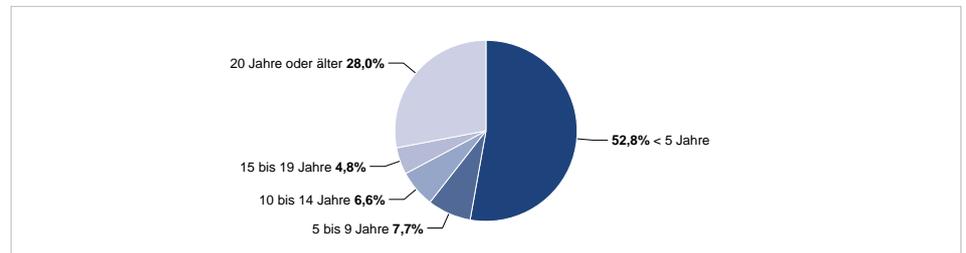
Im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittliche Objektaltersverteilung

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND verfügt über eine im Branchenvergleich signifikant bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios. Der Fonds weist mit 52,8% bezogen auf Objekte mit einem wirtschaftlichen Alter von unter fünf Jahren ein im Vergleich zum Branchenschnitt (18,6%) deutlich besseres Ergebnis auf. Objekte, die ein wirtschaftliches Alter von 20 oder mehr Jahren haben, machen im Fondsportfolio 28,0% aus. Ein Wert, der im Bereich des Durchschnitts der Branche von 27,8% liegt. Ein höherer Anteil an älteren Objekten kann im Rahmen der Vermarktung negativ wirken, da es bei älteren Objekten oft zu erhöhten Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen kommen kann.

Bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilien stellt sich die Bewertung des Portfolios ebenfalls deutlich überdurchschnittlich dar, da Wohnimmobilien im Regelfall über längere Restnutzungsdauern verfügen als Gewerbeimmobilien. Der Anteil an Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 60 Jahren liegt mit 57,1% oberhalb des Branchenschnitts von 22,7%.

Insgesamt wird das aus der Altersstruktur des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND resultierende Risiko als gering eingeschätzt und der Fonds im Branchenvergleich als deutlich überdurchschnittlich bewertet.

### Objektalter



### Objektgrößenverteilung deutlich überdurchschnittlich bewertet

### Objektgrößen

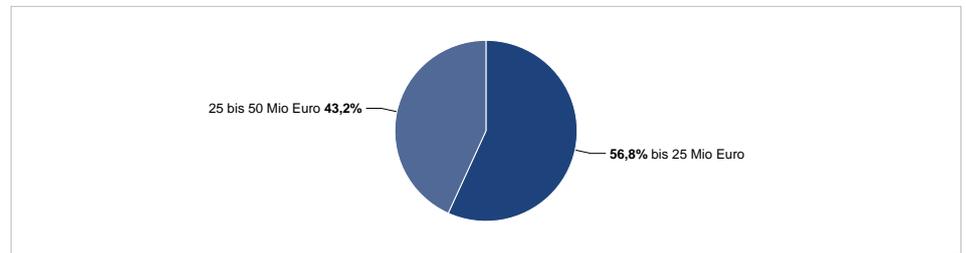
Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND besteht ausschließlich aus Objekten der Größenklasse bis 50 Mio. Euro. Der Branchenschnitt liegt in diesem Segment hingegen bei lediglich 35,6%. Während in der Vergleichsgruppe 70,8% der Objekte der als besonders fungibel geltenden Größenklasse bis 150 Mio. Euro zuzurechnen sind, befinden sich somit alle Immobilien des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in dieser.

Der Vergleichsmarkt wurde auf Basis der Hauptnutzungsarten und der Scope-internen Datenbank analysiert. Es werden ausschließlich Objekte zum Vergleich herangezogen, die den Fondsobjekten regional und sektoral entsprechen. Um die Transaktionsfähigkeit der Immobilien in ihrem jeweiligen Markt zu bewerten, wird ihr Verkehrswert dem Wert des Referenzobjektes gegenübergestellt. Die Bewertung der Fondsimmoblie fällt umso negativer aus, desto höher ihr Verkehrswert über dem Durchschnittswert des Marktes liegt.

Durch die überwiegend fokussierte Ausrichtung der offenen Immobilienfonds auf Core-Objekte in A- und B-Lagen ist von größeren Objekten als im Marktdurchschnitt auszugehen. Im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weisen 61,6% der Immobilien einen Verkehrswert von maximal dem Doppelten des Referenzwertes auf. Der Durchschnitt der Branche weist mit 50,6% einen leicht schlechteren Wert auf.

Insgesamt wird der Fonds bezüglich der absoluten Objektgrößen und der Analyse des Vergleichsmarktes als im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt. Das daraus resultierende Risiko wird als sehr gering bewertet.

### Objektgröße



### Vermietungsparameter

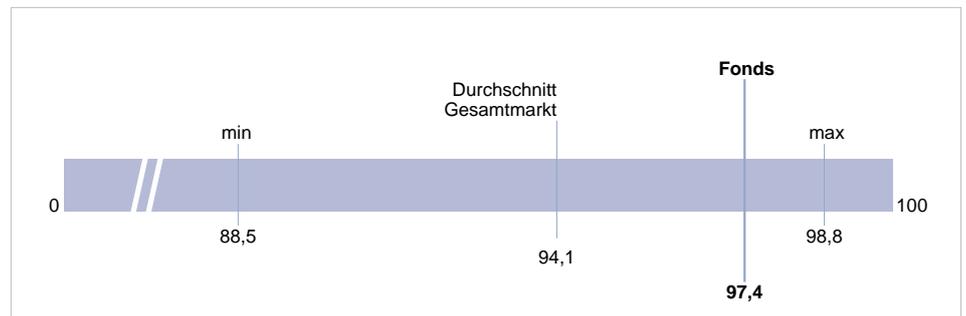
#### Vermietungsquote

#### Überdurchschnittliche Vermietungsquote

Die Vermietungsquote des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bezogen auf die Bruttosollmieten konnte im Vorjahresvergleich erneut von 96,3% auf nunmehr 97,4% gesteigert werden. Sie liegt damit weiterhin über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 94,1%. Die Belastung des Portfolios ist sowohl im Rahmen von Anschluss- oder Neuvermietungen als auch durch nicht umlegbare Neben- sowie Instandhaltungskosten als sehr gering einzuschätzen. Die ermittelte Vermietungsquote ist im Branchenvergleich überdurchschnittlich. Das daraus resultierende Risiko wird als sehr gering bewertet.

Im Rahmen der aktuellen Situation schätzt Scope die Nutzungsart Wohnen grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. Einzelhandel und Hotel ein. Da der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zudem schwerpunktmäßig in A-Lagen investiert ist, rechnet Scope nicht mit steigenden Leerständen im Immobilienportfolio des Fonds.

#### Vermietungsquote in Prozent im Vergleich zum Markt der offenen Immobilienpublikumsfonds



### Leicht überdurchschnittliche Mietvertragsauslaufstruktur

#### Mietvertragslaufzeiten

Durch seinen Fokus auf Wohnimmobilien ist der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND nur eingeschränkt mit der Peergroup der offenen Immobilienfonds zu vergleichen, da sich diese deutlich auf Gewerbeimmobilien fokussieren. Grundsätzlich handelt es sich bei Wohnungsmietverträgen um unbefristete Mietverträge. Darum wurde bei den Mietvertragslaufzeiten der Wohnungsmieter auf eine durchschnittliche Verweildauer von rund fünf Jahren abgestellt. Sie stellt ein gutes Niveau dar und wird als solide beurteilt.

Die Mietvertragsauslaufstruktur des Fonds, unter Berücksichtigung aller Breakoptions, stellt sich im Branchenvergleich leicht überdurchschnittlich dar und wird als recht gering risikobehaftet eingeschätzt.

### Sehr geringes Risiko aus der Mieterstruktur

#### Single-Tenant-Risiko

Als Single-Tenant gehen die Mieter in die Betrachtung ein, die mehr als 85% der Nettosollmieten in einem Objekt repräsentieren. Aufgrund des Fokus auf Wohnimmobilien mit ihrer inhärenten Granularität liegen bei lediglich 0,6% der Mieteinnahmen Verträge mit einem Single-Tenant vor. Der Durchschnitt der offenen Publikumsfonds liegt aktuell bei 32,5%.

Der Bewertungsbereich Single-Tenant schneidet somit deutlich überdurchschnittlich ab und das diesbezügliche Risiko wird als sehr gering eingestuft.

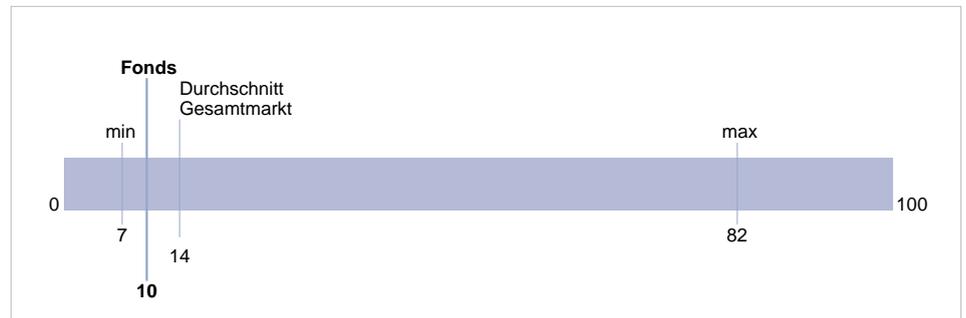
### Geringes Risiko aus der Bewertung der Mieterkonzentration

#### Konzentrationsrisiko

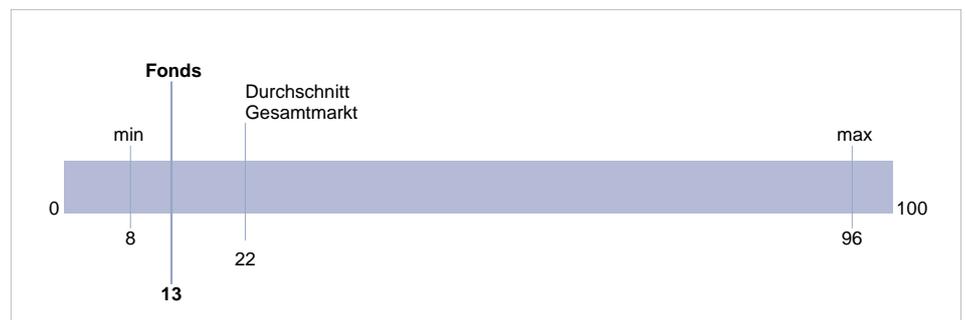
Zum Ratingstichtag vereinten die fünf größten Mieter des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 10% der Mieteinnahmen auf sich. Die größten zehn lagen bei 13%. Die Durchschnittswerte der Vergleichsgruppe liegen in diesem Kriterium bei 14% bzw. 22%. Grundlegend gilt, dass das Risiko geringer ist, je diversifizierter die Mieterstruktur ist, da so etwaige Mieterausfälle und -auszüge bestmöglich kompensiert werden können.

Die Struktur des Fonds wird hinsichtlich der Konzentration der Mieteinnahmen und des damit einhergehenden Ausfallrisikos als im Branchenschnitt leicht überdurchschnittlich bewertet. Das hieraus entstehende Risiko wird als gering eingestuft.

### Konzentrationsrisiko TOP 5 in Prozent



### Konzentrationsrisiko TOP 10 in Prozent



### Leicht unterdurchschnittliche Einstufung der Bewertung

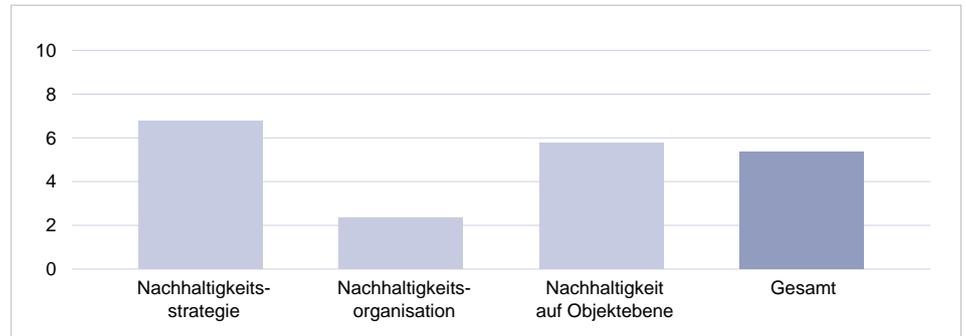
### Bewertungsrisiko

Zum Bewertungsstichtag beträgt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte durchschnittliche Vervielfältiger des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über alle Nutzungsarten und Standorte hinweg rund 25,5. Der Durchschnitt der Peergroup liegt mit 21,6 auf einem günstigeren Niveau.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 19,8 (Einzelhandel) und 26,4 (Wohnen). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Wohnen weist der Fonds einen im Vergleich zur Peergroup (24,8) leicht ungünstigeren Vervielfältiger auf. Es ist in diesem Kontext allerdings zu erwähnen, dass die Wohnimmobilien über einen nennenswerten Neubau-Anteil verfügen.

Insgesamt wird das Immobilienportfolio des Fonds bezüglich der Bewertung als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

### Nachhaltigkeit



#### Weiterhin Fokussierung auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

### Unternehmensstrategie

Ein eigener Nachhaltigkeitsbericht für die INDUSTRIIA WOHNEN liegt aktuell nicht vor. Nach dem erfolgten Eigentümerwechsel wird die Industria Wohnen auch in die ESG-Gesamtstrategie der Becken Gruppe integriert.

INDUSTRIA WOHNEN hat für ihren Spezialfonds INDUSTRIIA WOHNEN Deutschland VIII die Vertriebsfreigabe erhalten und startet damit ein erstes Produkt im Sinne von Art. 8 der Offenlegungsverordnung, welches sowohl ökologische als auch soziale Ziele verfolgt.

Mit dem Fonds Wohnen Deutschland VII wurde im Februar 2020 ein Produkt lanciert, das schwerpunktmäßig in energieeffiziente Neubauprojekte sowie geförderten Wohnungsbau investiert. Darüber hinaus werden die Portfolios der verwalteten Fonds durch energieeffiziente Gebäudesanierungen weiter optimiert. Nachhaltigkeitskriterien sind im Ankauf Bestandteil der Due Diligence für Immobilien für den Eigenbestand und für die verwalteten Fonds. Durch Anpassung der Fördermodelle wird zudem bundesweit verstärkt in den geförderten Wohnungsbau investiert.

Angaben der INDUSTRIIA WOHNEN nach wird vorzugsweise die Verwendung nachhaltiger, umweltfreundlicher Baustoffe aus natürlichen Rohstoffen angestrebt. Die architektonische Konzeption, die Anbindung an den ÖPNV und die Integration in das urbane Umfeld sollen den Bewohnern ein umweltfreundliches Verhalten erleichtern.

Die INDUSTRIIA WOHNEN legt vermehrt ein Augenmerk auf die Investition in geförderten Wohnraum, um einen Beitrag zur sozial verträglichen Schaffung neuen Wohnraums zu leisten. Mieterhöhungen werden sozial verträglich und Sanierungen unter energetischen Gesichtspunkten vorgenommen. Beispielsweise durch eine sukzessive Umstellung auf energiebewusste Heizungen (Öl- und Gasheizungen sowie Fernwärme) unter Prüfung des Einsatzes von Solaranlagen. Auch die Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität wird weiter vorangetrieben, was Scope positiv beurteilt.

Sämtliche Investitionen müssen damit künftig den neu aufgesetzten ESG-Kriterien von INDUSTRIA WOHNEN entsprechen, die sich auf die Bereiche Environmental, Social und Governance erstrecken. Beispielsweise wird darauf hingearbeitet, dass alle Immobilien energetisch modernen Energiestandards entsprechen sowie umweltfreundliche Mobilitäts-, Ver- und Entsorgungskonzepte verfolgen.

### Fondsstrategie

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist jedoch weiterhin als Artikel 6-Fonds nach der Offenlegungsverordnung eingestuft.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung wird neben energetischen Faktoren besonders auf die ÖPNV-Anbindung und die Einbindung der Objekte in das urbane Umfeld geachtet. Im Portfolio befindet sich darüber hinaus ein Objekt, das in Holzbauweise errichtet wurde. Moderne Technologien werden im Rahmen des KfW-Effizienzhaus 40 Plus Standards genutzt und so durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Batteriespeichern Wohnraum mit Niedrigenergiestandards geschaffen. Darüber hinaus werden wo dies möglich und sinnvoll ist E-Ladesäulen installiert und nachgerüstet oder Kooperationen eingegangen, beispielsweise für die Nutzung von Lastenfahrrädern für die Mieter.

### Objektzertifizierung



### Portfolio

Gemäß der EU-Taxonomie werden Gebäude als „nachhaltig“ definiert, wenn bei Neubauten (Gebäude ab 2021) der Primärenergiebedarf 10% unter dem jeweils länderspezifisch definierten „Net Zero Emission Building“ liegt bzw. wenn Sanierungen zu Einsparungen des Primärenergiebedarfs von mindestens 30% führen. Bestandsimmobilien werden als „nachhaltig“ eingestuft, wenn sie über ein Energy Performance Certificate (EPC) Rating von A verfügen oder das Gebäude zu den obersten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, bezogen auf den Primärenergiebedarf, gehört. Unterschieden wird dabei mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Ein aussagekräftiger Peergroupvergleich ist derzeit nur eingeschränkt

möglich, da die Datengrundlage noch nicht umfassend ist.

Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegen zu 100% des Wohnportfolios Angaben zum EPC vor. Verkehrswertbezogen haben 30% des Wohnimmobilienportfolios eine Einstufung von A erhalten. Für 43% erfolgte die Einstufung mit B. Die Vergleichsgruppe hat zu rund 63% des Wohnimmobilienportfolios Angaben gemacht. Hierbei haben 17% eine EPC-Einstufung von A und 26% von B.

Für den Gewerbeanteil lagen ebenfalls zu 100% Angaben zum EPC vor. Kein Objekt wurde in A eingestuft. Verkehrswertbezogen haben 6% des Gewerbeportfolios eine Einstufung von B. Die Vergleichsgruppe hat zu rund 60% des Gewerbeimmobilienportfolios Angaben gemacht. Hierbei haben 12% eine EPC-Einstufung von A und 14% von B.

Im Rahmen von Scopes Nachhaltigkeitsbewertung werden 22 quantifizierbare Kriterien auf Einzelobjektebene ausgewertet, um zu einer Einschätzung des gesamten Fondsportfolios zu gelangen. Die Peergroup im Rahmen dieser Nachhaltigkeitsbewertung bilden jeweils die durch Scope nutzungsartenspezifisch analysierten Portfolios.

Ein aus energetischer Sicht gut geplantes Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass es die gestellten Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Nutzerkomfort und -gesundheit bei möglichst geringem Gesamtenergiebedarf (inklusive Herstellung, Nutzung und Entsorgung) erfüllt. Hierbei sind neu geplante Immobilien im Vorteil. Allerdings müssen auch Bestandsgebäude bezüglich ihrer technischen Ausstattung optimiert und damit Verbräuche reduziert werden. Am Anfang steht daher immer die umfassende Verbrauchserhebung, die zukünftig in Zusammenarbeit mit den Mietern flächendeckend erreicht werden muss, um angestrebte Optimierungsmaßnahmen anzustoßen und Energie-/ CO<sub>2</sub>-Reduktionen überhaupt messbar zu machen.

### Substanz und Werterhalt

#### Gute ÖPNV-Anbindung der Objekte

Unter ESG-Aspekten kommen der Lage und Erreichbarkeit einer Immobilie besondere Bedeutung zu. Neben einer zentralen Lage und guter Erreichbarkeit ist besonders die Entfernung zum nächsten Anschlusspunkt an den ÖPNV relevant. Diese beträgt über das gesamte Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Schnitt 206 Meter (berechnet nach gewichtetem Verkehrswert). Diese Entfernung ist im Vergleich zur Peergroup, deren Wert bei rund 200 Metern liegt, leicht höher. Dennoch fließt dieses Kriterium positiv in die Bewertung ein.

Ein weiteres Kriterium in der Analyse ist die Bereitstellung von PKW-Elektroladestationen. Elektromobilität gewinnt immer stärker an Bedeutung, nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines nachhaltigen und klimaschonenden Verkehrssystems auf Basis erneuerbarer Energien, wie es mit der Verkehrswende angestrebt wird. Rechnerisch kommt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf eine Ladestation je 136 Parkplätze. Dies stellt

sich im Vergleich der Peergroup deutlich schlechter dar. Die Vergleichsgruppe kommt bei den Wohnimmobilien auf eine Ladestation je 90 Parkplätze.

Ein weiterer untersuchter Themenkomplex ist die behindertengerechte Ausstattung des Gebäudes. 68,1% bzw. 83,6% der Wohn- bzw. Gewerbeobjekte weisen eine behindertengerechte Ausstattung auf, was unter dem Durchschnittswert der Branche (73% bzw. 94%) liegt. Scope bewertet diesen Punkt dennoch insgesamt positiv.

Die gebaute Umwelt hat einen wesentlichen Einfluss auf die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie deren genetische Vielfalt. Zum Erhalt oder zur Erweiterung der biologischen Vielfalt an Gebäuden direkt und deren anliegenden Außenflächen kann gezielt mit Biodiversitätskonzepten beigetragen werden. Damit ist nicht nur die Erhaltung biologischer Vielfalt im lokalen Kontext von Bedeutung, sondern diese steigern zusätzlich die Aufenthaltsqualität für Menschen.

Aus diesem Grund berücksichtigt Scope, ob Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität am Gebäude umgesetzt werden, die über die im Bebauungsplan oder der Baugenehmigung vorgeschriebenen Maßnahmen hinausgehen und die zukünftige Standortentwicklung berücksichtigen. Darunter fallen bspw. Gebäudebegrünungen sowie gezielte und gebäudebezogene Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und/oder heimischer Tierarten. Dass an keinem der 40 Objekte des Fonds über Dachbegrünungen hinaus solche Maßnahmen umgesetzt werden, beurteilt Scope negativ. Der Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien liegt hier bei 15,1%.

Die Gebäudekonnektivität wie bspw. digitale Infrastruktur und Vernetzung gewinnt immer mehr an Bedeutung. Nicht zuletzt, um die Immobilien effizienter betreiben und bewirtschaften zu können. Durch die ganzheitliche Vernetzung der Immobilien wird nicht nur ein zukunftsorientiertes Gebäudemanagement ermöglicht, sondern diese entscheidet künftig auch über die Auslastung und den Wert der Immobilien.

Eine Anbindung an das Glasfasernetz besteht verkehrswertbezogen für 31,3% des gesamten Portfolios (Wohnimmobilienportfolio: 38,3%), die Vergleichsgruppe liegt hier bei 81,5% bzw. für die Wohnimmobilien bei 67,5%. Smart Meter für die Gesamtgebäudeerfassung des Stroms und der Heizung liegen bei keinem Objekt vor und somit deutlich unter den Branchendurchschnitten der Wohnimmobilien von 47,8% bzw. 14,4%. Smart Meter für Wasser wird ebenfalls für kein Objekt erfasst. Der Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien liegt hier bei 9,6%.

**An 16,4% des Immobilienportfolios werden erneuerbare Energien produziert**

### Ressourcen Management

Ein erhöhter Ressourcenverbrauch geht mit einer Zunahme von Emissionen einher. Daher besteht der Anspruch, den Ressourcenverbrauch schrittweise zu reduzieren, um die Pariser Klimaziele bis 2050 erreichen zu können.

Auch vor dem Hintergrund sich verknappender fossiler Rohstoffe und langfristig steigender Energiekosten – sowohl für Eigentümer als auch für Mieter – gewinnt die Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien in und an den Gebäuden an Bedeutung. Je mehr erneuerbare Energien in den Immobilien des Fonds genutzt und produziert werden, desto besser fällt die Bewertung in diesem Kriterium aus.

Im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND werden erneuerbare Energien in den Objekten, in denen diese produziert werden, für die Objekte genutzt. Darüber hinaus wird an keinem Objekt erneuerbare Energie genutzt. Der Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien liegt hier bei 10,7%.

Im Portfolio des Fonds wurden bezogen auf die Verkehrswerte lediglich an 16,4% der Gebäude bzw. an 20,1% der Wohnimmobilien erneuerbare Energien produziert. Dies liegt leicht über dem Branchendurchschnitt, der mit 13,8% bzw. 17,9% jedoch ebenfalls noch nicht sehr ausgeprägt ist, was dennoch positiv in die Bewertung einfließt.

Ein weiterer Fokus bei der Bewertung der Nachhaltigkeit liegt auf dem Umgang mit der Ressource Wasser. Daher untersucht Scope beispielsweise, wie hoch der Wasserverbrauch des Gebäudes ist, oder inwieweit vorhandenes Regenwasser genutzt wird, wenn etwas niedrigere Qualitätsstandards als bei Trinkwasser angelegt werden können. Beispiele hierfür sind Sprinkleranlagen oder WC-Spülungen.

Beim FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden für 87,7% der Mietfläche Angaben zum Wasserverbrauch gemacht, dabei basieren alle Daten nach Angaben des Asset Managers auf Ist-Daten. Hierbei liegt der nach Mietfläche gewichtete Verbrauch bei 0,81 Kubikmeter/qm/Jahr über alle Nutzungsarten. Bezogen auf die Mietfläche der Wohnimmobilien beträgt der Wert 0,92 Kubikmeter/qm/Jahr. Beide Werte liegen sehr deutlich über Branchenschnitt von 0,31 Kubikmeter/qm/Jahr bzw. 0,74 Kubikmeter/qm/Jahr. Anzumerken ist, dass die Peergroup über alle Nutzungsarten zu 70% Angaben gemacht haben. Bei den Wohnobjekten der Peergroup wurde zu 56% des Portfolios Angaben gemacht.

Eine Regenwasser- bzw. Grauwassernutzung lag bei 4,8% bzw. 0% der Objekte vor. Beide Werte liegen sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt (17,1% bzw. 6,7%) und werden von Scope negativ bewertet.

**CO2 Ausstoß bei 13 kg/qm/Jahr**

Es ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Nutzungsarten oft auch einen unterschiedlich hohen Energieverbrauch aufweisen. Mittelfristig wird diese Messgröße das zentrale Steuerelement für die schnelle Bewertung von

Objekten durch Mieter werden. Die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl dabei über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben.

Für 76,8% des Verkehrswertvolumens des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemacht, wobei nur 19% nach Angaben des Asset Managers zufolge auf Ist-Daten basieren. 81% der Angaben basieren auf Schätzung von Vergleichs- bzw. Marktdaten. Der nach Verkehrswert gewichtete Wert liegt bei 9 bzw. 52 kg/qm/Jahr der Wohnimmobilien bzw. Gewerbeimmobilien (gewichteter Durchschnitt bei 13 kg/qm/Jahr). Dies liegt über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 48 kg/qm/Jahr bzw. sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien von 26 kg/qm/Jahr (gewichtet über alle Nutzungsarten bei 48 kg/qm/Jahr). Scope bewertet dies entsprechend positiv. Die Vergleichsgruppe hat hierbei zu 55,3%, 85,0% bzw. 83,7% des Wohn-, Gewerbe- bzw. gesamten Immobilienportfolios Angaben gemacht, dabei basieren 46,7% auf Ist-Daten. Die lückenhafte Datenlieferung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND fließt jedoch negativ in die Bewertung ein. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte einschränkt. Aus Sicht von Scope sollte sich diesbezüglich jedoch die Datenqualität im Laufe des Jahres 2022 verbessern, da die Branche an einer Vereinheitlichung arbeitet.

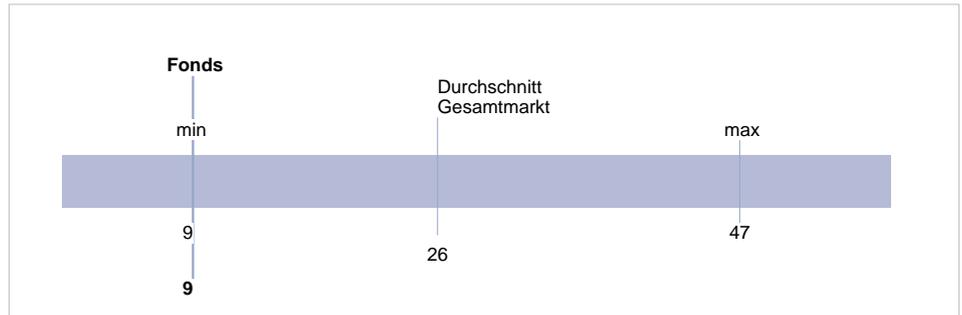
Durch die Verbrauchsmessung auf Mietbereichs-/Nutzungsebene ist es möglich, Einfluss auf das Nutzungsverhalten der Mieter zu nehmen. Nur so ist es möglich, einzelne Großverbraucher zu ermitteln und mit diesen eine Strategie zur Verbrauchssenkung zu erarbeiten. Weiterhin sind nur auf dieser Basis exakte und verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnungen möglich, um ein Flatrate-Verhalten zu vermeiden. Nur durch die Nutzung der erfassten Daten kann eine Optimierung im Betrieb geschafft werden. Dies schafft mittelfristig einen sich selbst regulierenden Regelkreis, der zu Ressourcenschonung und sinkendem Aufwand führt. Die Erfassung des Primärenergieverbrauchs ist in den meisten europäischen Ländern mittlerweile eine gesetzliche Anforderung. Somit sollten für einen Großteil der Fondsobjekte Angaben auch zu diesem Thema gemacht werden können.

Für das gesamte Portfolio des Fonds liegen vollständige Informationen zum Endenergieverbrauch vor, was sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien von 59,0% liegt. Bezogen auf die Fragestellung wie hoch der Endenergieverbrauch pro Jahr ist, wurden für ebenfalls für den gesamten Immobilienbestands Angaben gemacht (inkl. Daten aus dem Endenergieverbrauchsnachweis), dabei basieren 30% der Daten auf Ist-Daten und die restlichen 70% Schätzungen von Vergleichsdaten bzw. Marktdaten. Der gewichtete Durchschnitt von 71 kWh/qm/Jahr liegt hierbei sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien von ca. 137 kWh/qm/Jahr.

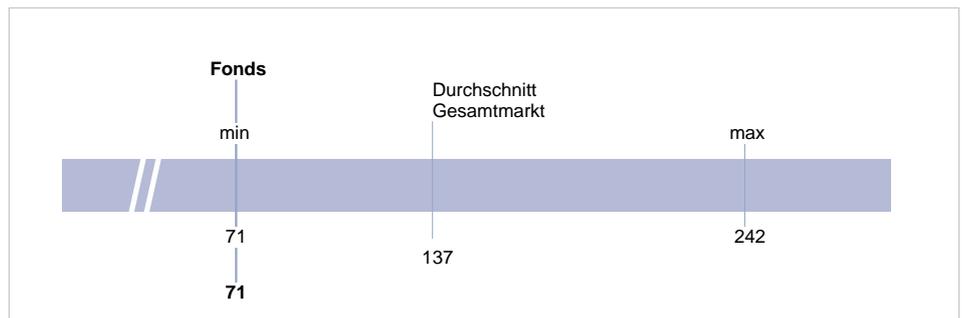
Vor dem Hintergrund der Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft kommt dem Abfallmanagementsystem eine sehr wichtige Bedeutung zu. Hierzu

zählen bspw. das Erstellen und Auswerten einer Abfallbilanz, die Formulierung von Anforderungen an das Sammelsystem vor Ort, die Anpassung der zentralen Container mit ggf. Schutz vor Fremdbefüllung, die Kennzeichnung und Kommunikation (eindeutig in Farbe, Beschriftung und Piktogramm) sowie die Optimierung der Entsorgungswege und -kosten. Dass für das gesamte Immobilienportfolios ein solches Abfallmanagementsystem vorhanden ist, liegt sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt von 82%.

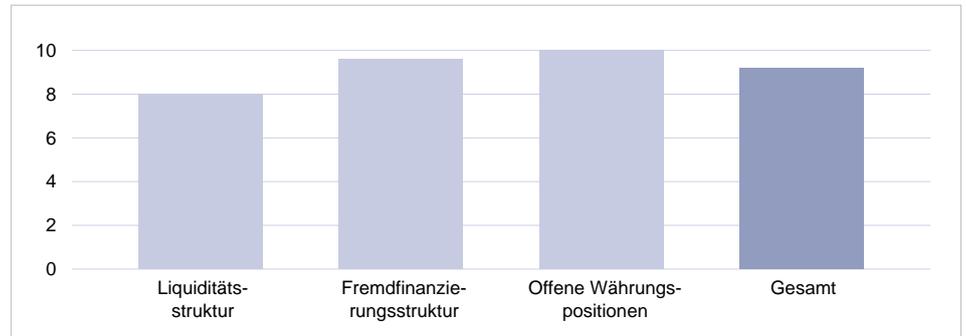
### CO2-Ausstoß kg/qm/Jahr



### Endenergieverbrauch in kWh/qm/Jahr



### Finanzstruktur



### Liquiditätsanlagen

Der Fonds weist zum 31.12.2021 eine Gesamtliquidität von 299,0 Mio. Euro aus. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 32,9%.

Die Liquidität des Fonds besteht zum Stichtag ausschließlich aus Tagesgeldern, die bei fünf Banken hinterlegt sind, wovon nur drei mit einem Anteil von 87% am gesamten Liquiditätsvolumen über ein ausgewiesenes Rating im sehr guten bzw. guten kurzfristigen Bereich verfügen.

Die berichtete Liquiditätsstruktur weist aus Sicht von Scope damit ein geringes Risiko auf.

### Fremdfinanzierungsstruktur

Zum 31.12.2021 verfügte der Fonds über 919,5 Mio. Euro Verkehrswertvolumen, für das zum gleichen Zeitpunkt 84,1 Mio. Euro Kredite aufgenommen wurden. Dies entspricht mit 9,2% einer im Branchenvergleich (14,8%) niedrigen Fremdfinanzierungsquote. Scope beurteilt das aus diesem Analysepunkt resultierende Risiko als sehr gering.

Die Restlaufzeiten der Kreditverträge sind mittel- bis langfristig geprägt. 85,3% der Kreditverträge haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Das sich daraus ergebende Risiko schätzt Scope aktuell als vergleichsweise sehr gering ein. Das grundsätzliche Risiko der Kreditvergabe schätzt Scope aus aktueller Sicht aufgrund der Gesamtportfolioqualität und des vergleichsweise geringen LTV bezogen auf das Gesamtverkehrswertvolumen des Fonds als gering ein.

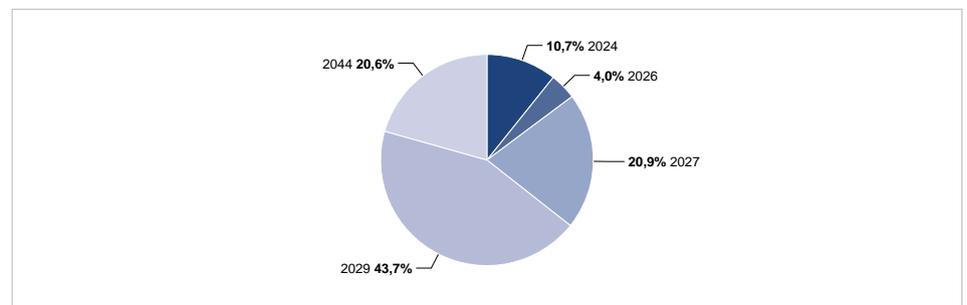
Langfristige Zinsbindungen haben zwar den Vorteil, dass ein Zinsänderungsrisiko nur für den Anteil der kurzfristig gebundenen Kreditverträge vorläge. Unter dem Gesichtspunkt kurzfristig notwendiger Verkäufe sind kurze Zinsbindungsfristen jedoch dann von Vorteil, wenn Kredite vorfällig abgelöst werden müssten. Entstehende

Vorfälligkeitsentschädigungen würden sich entsprechend negativ auf die Fondsp performance auswirken.

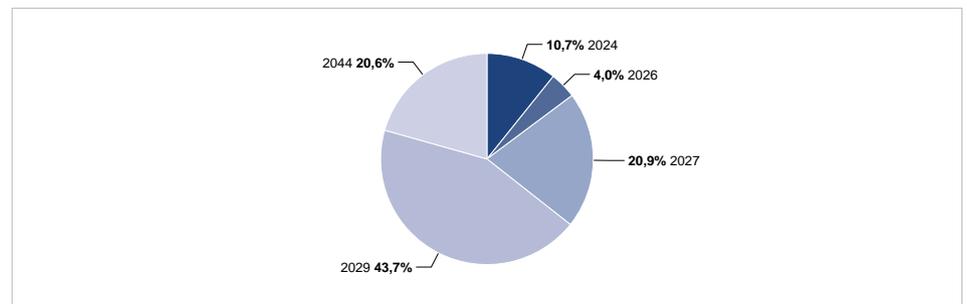
Die Zinsbindungen für die vorhandenen Kredite sind grundsätzlich an die Laufzeit der Verträge gekoppelt. Somit ist die Zinsbindung für die vorhandenen Kredite ebenfalls mittel- bis langfristig geprägt. Die Möglichkeit einer weiteren Kreditaufnahme ist aufgrund der geringen Fremdfinanzierungsquote gegeben. Die Mindesthaltedauer für Investitionen in dieses Produkt beträgt für alle Anleger gleichermaßen zwei Jahre. Dies erlaubt im Rahmen der aktuellen Rahmenbedingungen aus Sicht von Scope ausreichend Spielraum, um reagieren zu können.

Insgesamt bewertet Scope das Risiko, das sich aus der Fremdfinanzierung ergibt, als sehr gering.

### Restlaufzeiten der Kredite



### Zinsbindungen



### Währungsrisiko

Offene Immobilienfonds sichern ihre offenen Fremdwährungspositionen überwiegend ab. Gemäß gesetzlichen Bestimmungen müssen mindestens 70% abgesichert werden. Bei Fonds mit Fremdwährungsinvestitionen entfallen zum Stichtag 31.12.2021 durchschnittlich nur 0,99% des Fondsvermögens auf ungesicherte Währungspositionen, dies unterstreicht den risikobewussten Umgang mit Wechselkursrisiken. Der Durchschnittswert ist im Vergleich zum vergangenen Jahr (0,78%) gestiegen.

Da sämtliche Immobilien des Sondervermögens FOKUS WOHNEN



## Rating

### FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

DEUTSCHLAND zum Stichtag 31.12.2021 im Inland gelegen sind und keine Darlehen in fremder Währung aufgenommen wurden, liegen keine offenen Fremdwährungspositionen und damit kein Risiko aus diesem Analysebereich vor.

## Asset Management

### Asset Management (Zusammenfassung)

Ein separates von Scope erstelltes Asset Management Rating für die INDUSTRIA WOHNEN liegt nicht vor. Daher wurde im Kontext dieses Fondsratings eine strukturierte Bewertung des Asset Managers INDUSTRIA WOHNEN GmbH zu Grunde gelegt, die gemäß Plazet des Ratingkomitees festgelegt wurde. In diese Bewertung eingeflossen sind die geführten Gespräche mit der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, die öffentlich zugänglichen Informationen der Gesellschaft sowie die Presseberichterstattung.

Für die verantwortliche Service-KVG International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL) liegt von Seiten Scope ein aktuelles Rating vom 24.03.2021 vor. In diesem bewertet Scope die INTREAL mit einem Rating von AA (SMR) und attestiert dieser damit eine sehr gute Qualität und Kompetenz bei der Auflage und Administration von Fonds.

#### INTREAL

Die INTREAL ist als unabhängige Service-KVG ausschließlich auf die Auflage und Administration von Immobilienfonds für Dritte konzentriert und übernimmt dabei sämtliche investimentrechtlichen Aufgaben eines AIFM. Die INTREAL stellt mit einem aggregierten administrierten Vermögen von 54,7 Mrd. Euro verteilt über 2.192 Immobilien in 18 europäischen Ländern mit acht unterschiedlichen Nutzungsarten die größte Immobilien-Service-KVG in Deutschland dar.

Die Prozesse der Gesellschaft sind in einem sinnvoll strukturierten Organisationshandbuch umfangreich dokumentiert. Alle Prozesse sind dabei speziell auf die Zusammenarbeit mit externen Partnern zugeschnitten. Die insgesamt zur Verfügung stehenden Ressourcen, das umfassende Auslagerungscontrolling, die moderne IT-Struktur sowie die etablierten Systeme und klar definierte Prozesse stellen eine solide Basis für das Serviceangebot und die -qualität der INTREAL dar. Aus Sicht von Scope kann mit dem vorhandenen Personal und deren Qualifikationen aus dem Bereich Portfolio Supervision heraus eine hervorragende Betreuung der Kunden dargestellt werden.

#### INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ist seit über 65 Jahren als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig und als Asset Manager spezialisiert auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland. Im Jahr 2021 verkaufte die Degussa Bank ihre Mehrheitsbeteiligung an der INDUSTRIA WOHNEN an die Becken-Gruppe. Die Becken-Gruppe ist ein inhabergeführtes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig ist.

INDUSTRIA WOHNEN, welche für das Asset Management des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durch einen Auslagerungsvertrag von der verantwortlichen Service-KVG INTREAL beauftragt ist, verwaltete per Ende 2021 mit 147 Mitarbeitern Vermögenswerte in Höhe von rund 4,5 Mrd. Euro (2020: 3,6 Mrd. Euro). Der Bestand umfasst mehr als 18.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten bei einem sehr niedrigen Gesamtleerstand. Dieser lag zum Ende des Jahres 2021 bei unter 3%.

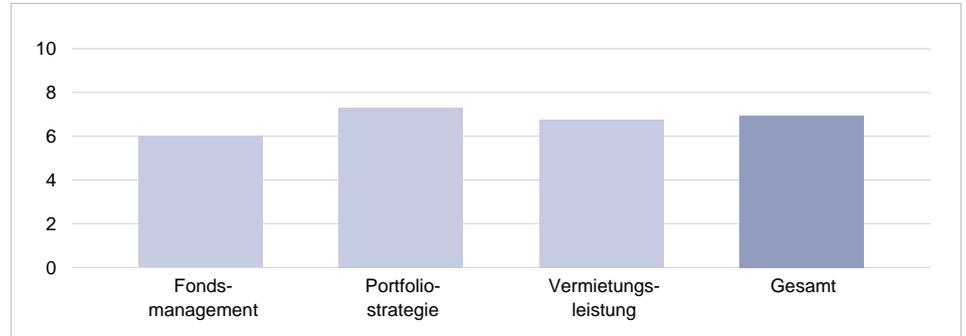
Das Ankaufsvolumen der Gesellschaft lag im Jahr 2021 bei rund 670 Mio. Euro bzw. 1.850 Einheiten. Die Ankäufe wurden für die von der INDUSTRIA WOHNEN verwalteten Immobilienfonds sowie für den eigenen Bestand getätigt. Die Ankäufe erfolgten in Form von Forward Deals von Projekten, die sich aktuell noch in der Projektierungs- bzw. Bauphase befinden. Es wurden allerdings auch Objekte angekauft, die inzwischen fertiggestellt wurden.

Damit wird in den kommenden Jahren über 140.000 qm neue Wohnfläche in deutschen Ballungsräumen geschaffen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf bezahlbarem Wohnraum. Alle Neubauprojekte werden mindestens gemäß KfW 55-Standard errichtet, was von Scope nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ESG-Ausrichtung sowohl unter Umwelt- als auch sozialen Aspekten positiv beurteilt wird.

Auch der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND richtet seine Investitionen verstärkt auf den Wohnungsneubau aus, um höhere ESG-Standards erreichen zu können. Im Jahr 2021 wurden zwei Immobilien mit 111 Einheiten fertiggestellt und wirtschaftlich in den Fonds übernommen (2020: 8 Objekte/ 660 Einheiten).

Neben dem offenen Immobilienpublikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden seit 2010 zehn Spezialfonds für institutionelle Anleger (Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke) aufgelegt. Auf Basis einer jährlichen Strategieüberprüfung und -anpassung erfolgt die An- und Verkaufsplanung. Die erläuterten Prozesse, die Scope nicht vor Ort eingesehen hat, da kein separates Asset Management Rating durchgeführt wurde, entsprechen Angaben der INDUSTRIA WOHNEN gemäß dem Branchenstandard und erlauben aus Sicht von Scope eine solide Basis für die Objektbewirtschaftung.

### Fondsmanagement



**Kontinuierliches  
Fondswachstum bei weiterhin  
hoher Performance**

### Führungs- und Kostenstruktur

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2021 lag das verwaltete Nettofondsvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bei 909 Mio. Euro (2020: 531 Mio. Euro; 2019: 374 Mio. Euro) und ist damit solide gewachsen. Ziel ist es, den Fonds kontinuierlich weiter auszubauen. Angestrebt ist dabei ein jährliches Wachstum zwischen 100 und 200 Mio. Euro. Der Fonds ist unbefristet und unlimitiert aufgesetzt. Das temporäre Etappenziel des Fonds wurde von einer Milliarde Euro zwischenzeitlich aufgrund der positiven Rahmenbedingungen auf 1,5 Mrd. Euro erhöht. Das Nettomittelaufkommen betrug für das Gesamtjahr 2021 377 Mio. Euro (2020: 146 Mio. Euro).

Das Management des Fonds strebt jährliche stabile Ausschüttungen an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND positioniert sich im Wettbewerbsumfeld weiterhin in der Spitzengruppe. Seine Performance liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Branche. Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresrendite des Fonds lag per 31.12.2021 bei 3,2% (Vorjahr 5,1%) und stieg per 30.04.2022 leicht auf 3,4%. Scope erwartet für das Gesamtjahr 2022 eine weitgehend stabile Fondsrendite und Ausschüttungen, die auf dem Niveau der Vorjahre liegen.

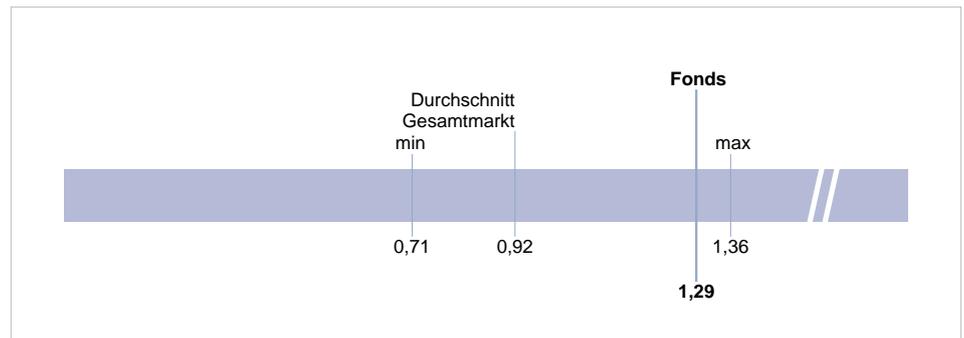
Die wichtigsten Vertriebskanäle sind Banken, Institute des Sparkassen- und Genossenschaftsbanken-Sektors. Gegenüber dem Vorjahr hat eine Ausweitung insbesondere des Sparkassen-Sektors stattgefunden.

Die maximale Verwaltungskostenvergütung liegt mit 1,25% deutlich über dem Branchendurchschnitt von 1,04%. Mit einer Gesamtkostenquote (TER) von 1,29% (2020: 1,18%; 2019: 1,32%) liegt der Fonds sehr deutlich über dem Durchschnitt von 0,92%. Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. Transaktionsabhängige Vergütung) beträgt 0,79% (2020: 0,79%; 2019: 0,73%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum Stichtag des letzten verfügbaren Jahresberichtes zum 30.04.2021. Die Summe der Nebenkosten

des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände beträgt 1,56% (2020: 5,47%; 2019: 4,00%) des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung des Fonds wirkt negativ auf die Bewertung der Kostenstruktur.

### Gesamtkostenquote (TER) in Prozent



### Portfoliostrategie

#### Aktive Mittelzufluss-Steuerung

Der Fonds investiert in Wohnobjekte sowie wohnnahe Nutzungen. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Folgende Nutzungsarten kommen dabei in Betracht: (i) Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung; (ii) Wohn- und Geschäftshäuser; (iii) Seniorenwohnanlagen; (iv) Studentenwohnungen; (v) Immobilien mit wohnnaher Nutzung (z.B.: Pflegeheime/ Intensivpflegeeinrichtungen/ Boarding-Häuser/ Kindergärten).

Im Bereich des Ankaufs weiterer Wohnungen berücksichtigt das Fondsmanagement weiterhin das Thema „Bezahlbares Wohnen“, was einen wesentlichen Beitrag für nachhaltige Renditen darstellt. Als Beimischung sind Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten sowie Ärztehäuser vorgesehen.

Die strategische Ausrichtung des Fonds fokussiert im Ankauf auf Zuwanderungsräume. Es wird dabei keine Konzentration auf die 1A-Lagen vorgenommen, sondern auf Stadtrandlagen fokussiert. Durch einen Mix von Alt- und Neubau (bzw. Bestandswohnungen und schlüsselfertig zu erwerbende Projektentwicklungen) wird eine ausgewogenere Altersstruktur angestrebt. Durch den vermehrten Fokus auf Neubauten soll die Objektaltersstruktur im Fonds weiter verjüngt werden. So wird weiterhin auf Neubauprojekte und Bestandsobjekte jüngeren Baujahres fokussiert. Im Jahr 2021 verkaufte die Degussa Bank ihre Mehrheitsbeteiligung an der INDUSTRIA WOHNEN an die Becken-Gruppe. Hierdurch wird die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt und es ist davon auszugehen, dass sowohl Projektentwicklungen als auch Entwicklungen/ Revitalisierungen im Bestand stärker in den Fokus des Fonds rücken.

Hinsichtlich des Researchs wird extern auf BulwienGesa und einschlägige Marktberichte von Maklern zurückgegriffen. Bezüglich der Standortuntersuchungen wird darüber hinaus auf Daten des IIB-Instituts

zurückgegriffen. Auch bei der Due Diligence werden erfahrene langjährig am Markt positionierte Beratungsunternehmen hinzugezogen, was Scope positiv beurteilt.

Der Fonds investiert ausschließlich in Deutschland, wobei eine geografische Diversifikation innerhalb des Landes erreicht wird. Mit einem Anteil von insgesamt 28,7% – bezogen auf die Verkehrswerte aller bereits angekauften Objekte – bilden zum 31.03.2022 die Rhein-Main-Region, die Metropolregion Berlin (17,4%) sowie Niedersachsen (16,0%) den Kern des Immobilienportfolios. Der Fonds erfüllt damit vollständig das Produktversprechen eines in Deutschland investierenden Sondervermögens.

Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum 31.03.2022 44 Bestandsimmobilien. Hinsichtlich der Mieterträge liegt der Schwerpunkt weiterhin strategiekonform auf dem Sektor Wohnen mit einem Ankaufsfokus in den Segmenten Wohnen und gefördertes Wohnen. Zwei weitere Projekte in Rüdersdorf bei Berlin, sowie je eines in Wolfsburg und Krefeld wurden für den Fonds erworben. Diese sind aber noch nicht auf den Fonds übergegangen. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 48 zum 31.03.2022 angekauften Fondsobjekte mit 3.079 Wohn- und 160 Gewerbeinheiten beträgt 993 Mio. Euro.

Der Fokus lag damit zuletzt auf Ankäufen von schlüsselfertig zu erwerbenden Projekten, was vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Rahmen von Baupreissteigerungen und Materialengpässen zu erhöhten Risiken im Rahmen der Baufertigstellung und hinsichtlich des Adressausfallrisikos bei Projektentwicklern führen kann.

Die sehr gute Transaktionskompetenz der Industria spiegelt sich aus Sicht von Scope entsprechend in der Transaktionsbilanz des Wohnfonds wider, wengleich die Ankäufe aktuell auf einem hohen Marktpreisniveau erfolgen, was das Risiko von Abwertungen in sich abkühlenden Märkten birgt.

Die Liquiditätsquote liegt mit 32,9% (per 31.12.2021) und zuletzt mit 33,5% (per 31.03.2022) deutlich über dem Branchendurchschnitt der Publikumsfonds. Am 19.11.2021 erfolgte ein Cash-Stop. Hohe Liquiditätsbestände wirken in der aktuellen Zinssituation grundsätzlich negativ auf die Fondsp performance. Am 16.05.2022 wechselte der Fonds wieder in eine Cash-Call-Phase, da die aktuell sehr hohe Liquiditätsquote durch den Ankauf einer weiteren Bestandsimmobilie, die Zahlung weiterer Kaufpreisraten im Rahmen des Baufortschritts der Neubauprojekte und der weiteren geplanten Ankäufe weiter abgebaut werden soll. In diesem Zusammenhang wurde auch die Fremdkapitalquote reduziert. Allerdings wurden für die Projektentwicklungen bereits Darlehen zu niedrigen langfristigen Konditionen gesichert, welche jedoch noch nicht abgerufen wurden, was im Rahmen der Zinswende positiv in die Beurteilung einflöß.

### Vermietungsleistung

#### Sehr hohes Vermietungsniveau

Durch die eigene Mieterverwaltung ist der Asset Manager in der Lage, einen etwaigen Modernisierungsbedarf in geeigneter Weise einschätzen und die Vermietungsmakler vor Ort koordinieren zu können. Hierdurch wird eine deutliche Mieternähe erreicht. Die eingesetzten Hausmeister sind jedoch externe Dienstleister, was aus Sicht von Scope teilweise Reibungsverluste bei der Mieterzufriedenheit nach sich ziehen kann. Die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen beträgt nach Angaben des Asset Managers solide fünf Jahre.

Angaben der INDUSTRIA WOHNEN gemäß wird aktuell eine durchschnittliche Nachvermietungsdauer von vier Wochen pro Wohnung erreicht, was aus Sicht von Scope ein sehr gutes Ergebnis darstellt. Da der Fonds schwerpunktmäßig in Wohnimmobilien investiert, ist ein Großteil der Mietverträge unbefristet und kann stetig zum Ende einer vergleichsweise kurzen Kündigungsfrist gekündigt werden. Entsprechend fallen jedes Jahr Vermietungsaufgaben an, die jedoch aufgrund der granularen Mieterstruktur keine größeren Risiken für den Fonds darstellen. Im Vorjahresvergleich die Vermietungsquote von 96,3% Ende 2020 (2019: 95,7%) auf 97,4%. Diese stieg per 31.03.2022 leicht auf 97,6% an, ein für Wohnimmobilieninvestments sehr hohes Niveau.

### Bewirtschaftungskosten

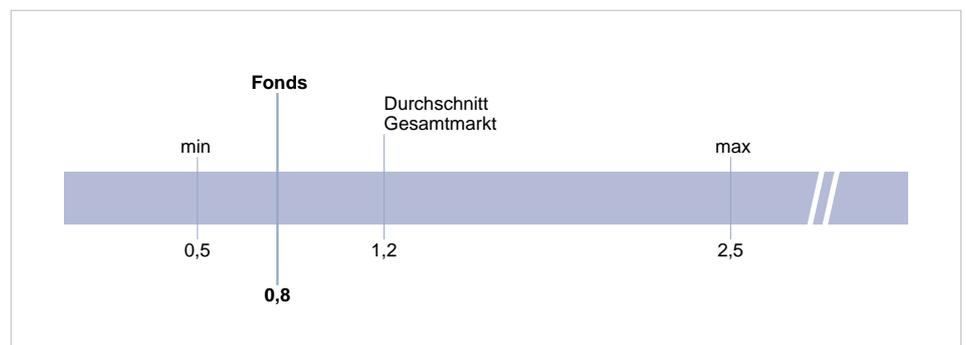
#### Branchenunterdurchschnittliche Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten lagen im letzten Geschäftsjahr mit 0,8% (Vorjahr: 1,6%) - bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen – unter dem Branchendurchschnitt von 1,2%. Betrachtet man den Durchschnittswert der Bewirtschaftungskosten über die letzten drei Geschäftsjahre, so liegt dieser mit 1,13% leicht unter dem Branchendurchschnitt (1,23%).

Einschränkend muss jedoch erwähnt werden, dass Wohnimmobilien in der Regel aufwendiger in der Bewirtschaftung sind und somit nur bedingt mit den "klassischen" offenen Immobilienfonds, die sich auf Gewerbeimmobilien fokussieren, vergleichbar sind.

Anmerkung: Bei vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahren wurden die Bewirtschaftungskosten in dem Jahr angesetzt, dem sie überwiegend zuzuordnen sind (Beispiel: bei einem Geschäftsjahresende 31.03.2021 fallen die Kosten überwiegend in das Kalenderjahr 2020 und werden daher diesem zugeordnet).

### Bewirtschaftungskosten in Prozent



### Risiko-Rendite-Relation

**Gutes Risiko-Rendite-Verhältnis  
erwartet**

Der Risikoscore des Fonds ergibt sich aus den von Scope ermittelten produktimmanenten Risiken der fünf vorgenannten Kategorien (Immobilienportfolio, Nachhaltigkeit und Finanzstruktur sowie Asset und Fondsmanagement). Als Vergleichsgröße dient die erzielte Performance des Fonds über die vergangenen zwei Jahre.

Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND erwartet Scope zukünftig eine gute risiko-adjustierte Performance.

### Analyse struktur- und sektorspezifischer Einflüsse Rechtliche Rahmenbedingungen

**Deutscher Publikumsfonds**

Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um einen offenen Immobilienpublikumsfonds mit öffentlichem Vertrieb nach deutschem Recht, der durch das KAGB geregelt wird. Das Produkt richtet sich insbesondere an private Investoren. Der Fonds wurde nach den Regelungen des KAGBs aufgelegt, alle Investoren haben damit eine zweijährige Mindesthaltedauer beziehungsweise einjährige Kündigungsfrist zu beachten.

### Liquiditätsniveau

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 32,9% des Fondsvolumens liquide Mittel. Dies entspricht im aktuellen Branchenumfeld einem extrem erhöhten Niveau für einen offenen Immobilienfonds, der überwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Vor dem Hintergrund, dass Anleger ausschließlich im neuen regulatorischen Umfeld investierten und an zweijährige Mindesthaltedauer und einjährige Kündigungsfrist gebunden sind, sind geringere Liquiditätsquoten vorteilhafter, um die Rendite nicht zu verwässern.

### Verfügbarer Kreditrahmen

Zum 31.12.2021 verfügte der Fonds über eine Kreditquote von 9,2%. Der Fonds verfügt somit – über die liquiden Mittel hinaus – derzeit über einen Kreditrahmen von 20,8%. Zusätzlich können bis zu 10% kurzfristige Kredite zur Liquiditätssicherung aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des KAGBs ist eine Kreditaufnahme von bis zu 30% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien möglich. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt aktuell deutlich unter dieser Maximalquote und hat aus Sicht von Scope genügend Spielraum.

#### Liquiditätssteuerung

Der Fonds steuert Mittelzuflüsse grundsätzlich über eine Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie, mithilfe derer vor Immobilienankäufen Kapital eingeworben wird. Der Fonds befindet sich seit dem 16.05.2022 in einer Cash-Call-Phase. Das Management plant vor dem Hintergrund der aktuellen Investmentstrategie in Neubauprojektentwicklungen die Cash-Call-Phase aufrechtzuerhalten und weiterhin Anlegergelder anzunehmen.

Die wichtigsten Vertriebskanäle sind Banken, Institute des Sparkassen- und Genossenschaftsbanken-Sektors. Gegenüber dem Vorjahr hat eine Ausweitung insbesondere des Sparkassen-Sektors stattgefunden.

INDUSTRIA WOHNEN kann keine Angaben zur Anlegerstruktur im Fonds machen. Der Fonds ist erst nach Inkrafttreten des KAGBs aufgelegt worden, sodass für alle Anleger einheitliche Regelungen bezüglich der Halte- und Kündigungsfristen gelten.

Aus aktueller Sicht sieht Scope daher kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der KVG keine erhöhten Mittelabflüsse oder signifikante Kündigungsvolumina der Anleger vor.



# 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, Said Yakhloufi.

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

### Ratinghistorie

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

### 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 der Anbieterin bzw. Emittentin des Finanzinstruments 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.

### Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentliche Informationsquellen verwendet:

- Prospekt
- Webseite des Anbieters
- Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds
- Angeforderte Detailinformationen
- Datenlieferungen von externen Datenlieferanten
- Presseberichte
- 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.



## Rating

### FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

#### 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 zurück-erhalten 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.

#### Kontakt

**Scope Fund Analysis GmbH**  
**Lennéstraße 5**  
**10785 Berlin**  
**Telefon +49 30 27891-0**  
**Fax +49 30 27891-100**  
**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027**