

MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND

INDUSTRIA | Publikumsfonds

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

Dezember 2022

Scope Nominierung

INDUSTRIA, Asset Manager des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, wurde im Rahmen der Scope Alternative Investment Awards 2023 als "Bester Asset Manager" ausgezeichnet. INDUSTRIA gewinnt den Award in der Kategorie "Retail Real Estate Residential".¹⁾ Wir freuen uns über diese Auszeichnung und bedanken uns bei Scope und allen Anlegerinnen und Anlegern.

Cash-Call

Für weitere Ankäufe läuft seit 16.05.2022 ein neuer Cash-Call. Seitdem sind dem Fonds bereits rund 104 Mio. € zugeflossen. Der Cash-Call gilt bis auf Weiteres unbefristet und unlimitiert.

Ankauf

Im November wurden für den Fonds drei weitere Neubauprojekte angekauft. An den Standorten Künzelsau, Nürnberg und Fürth werden insgesamt 135 Wohneinheiten errichtet.

Verkehrswerte

Im vergangenen Monat fand die planmäßige Nachbewertung der Objekte in Ahrensburg, Braunschweig, Dreieich, Dresden, Erfurt, Friedrichsdorf, Fulda, Horneburg, Langen, Leipzig, Mainz, Mönchengladbach, Münster, Recklinghausen und Rüdersdorf bei Berlin (1. BA) statt.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der überwiegend und fortlaufend - direkt oder indirekt - in Immobilien in Deutschland investiert. Er umfasst aktuell 46 Fondsobjekte und 7 angekaufte Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (2. Bauabschnitt), Wolfsburg, Krefeld, Ulm, Künzelsau, Nürnberg sowie in Fürth, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 53 angekauften Fondsobjekte mit 3.253 Wohn- und 169 Gewerbeeinheiten beträgt 1.105 Mio. €.

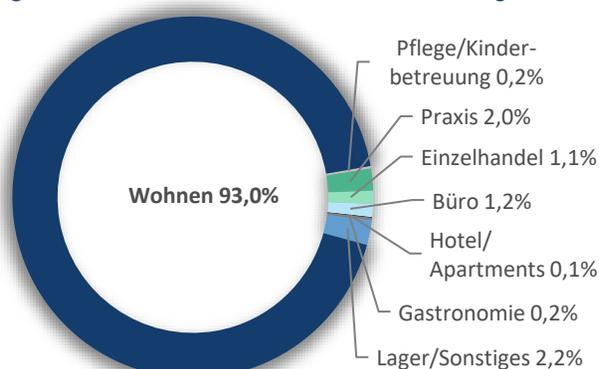
Zahlen und Fakten

Stichtag 30.11.2022

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Anteilwert | 57,50 € |
| Nettoinventarwert ²⁾ | 961.734.517 € |
| Bruttofondsvermögen ³⁾ | 1.143.891.143 € |
| umlaufende Anteile | 16.723.181 |
| Fremdkapitalquote ⁴⁾ | 14,5% |
| Vermietungsquote | 97,9% |

Nutzungsarten

Stichtag 30.11.2022



Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

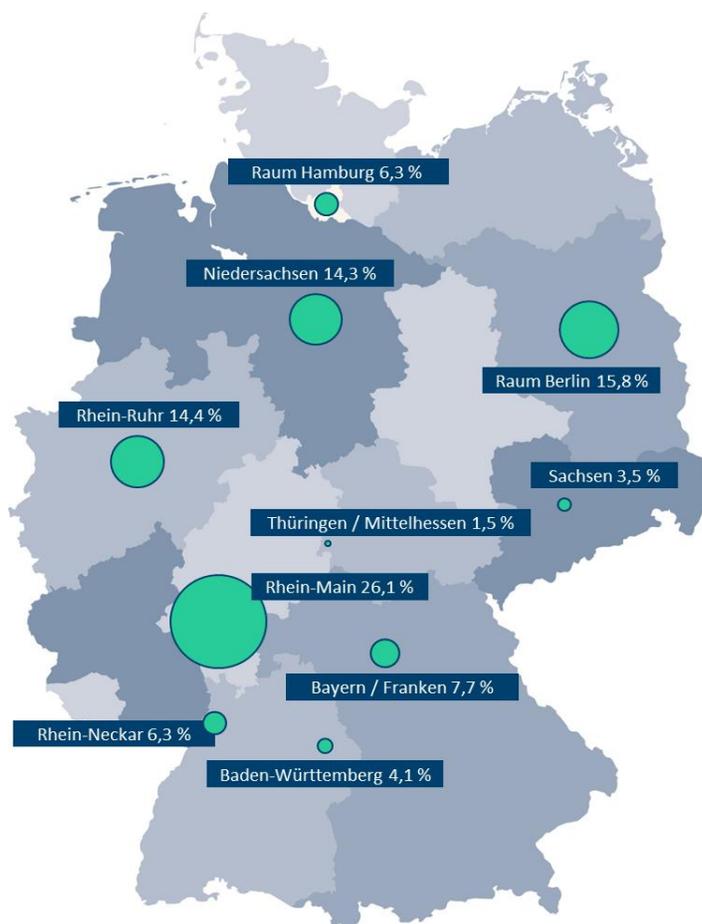
¹⁾ Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr.1060/2009 über Ratingagenturen. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

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

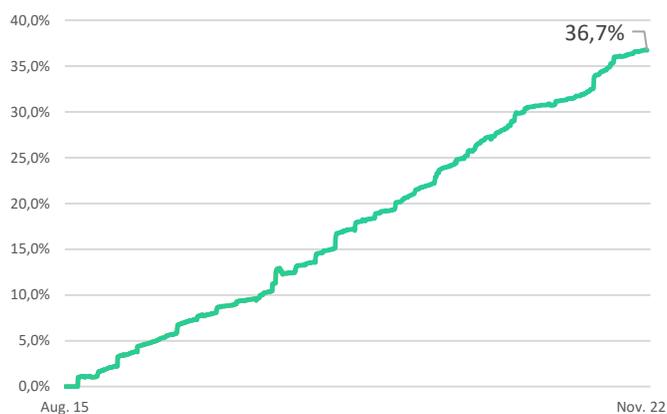
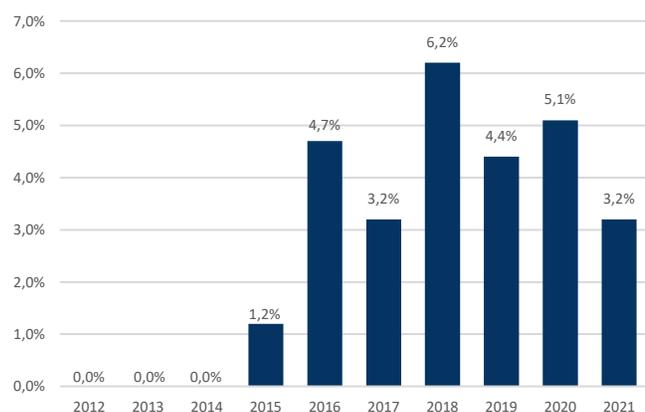
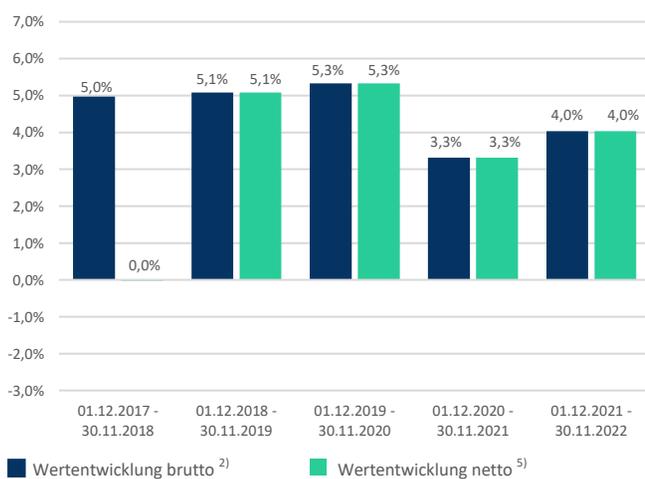
³⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

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

Regionale Verteilung



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (1.055.265.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

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

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Vermögensaufstellung

Stichtag 30.11.2022

| | | |
|--|----------------------|----------------|
| Immobilienvermögen | 803.503.527 € | 83,55% |
| Liquiditätsanlagen ⁶⁾ | 252.643.913 € | 26,27% |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 87.743.703 € | 9,12% |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen ⁷⁾ | -182.156.626 € | -18,94% |
| Nettoinventarwert | 961.734.517 € | 100,00% |

¹⁾ Daten bis Stichtag 30.11.2022. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

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

³⁾ Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

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

⁵⁾ Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5% Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und bei Erwerb abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann.

⁶⁾ Von den Liquiditätsanlagen sind rund 140 Mio. Euro für bereits getätigte Ankäufe vorgesehen.

⁷⁾ Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreisinhalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet.

Portfolioübersicht

Stichtag 30.11.2022

| Standort | | Wohn- einheiten | Gewerbe- einheiten | Baujahr / Umbaujahr | Vermietungs- quote | Verkehrswert / Kaufpreis |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Ahrensburg | Pomonaring | 58 | - | 2019 | 99,1% | 14.340.000 € |
| Berlin | Trusetaler Straße | 120 | - | 2020 | 100,0% | 30.905.000 € |
| Berlin | Wuhletalstraße | 112 | - | 2020 | 100,0% | 28.630.000 € |
| Berlin | Müllerstraße | - | 6 | 1960 | 100,0% | 7.885.000 € |
| Bonn | Friedensplatz | - | 25 | 1988 | 95,9% | 22.250.000 € |
| Braunschweig | Noltemeyerhöfe | 107 | - | 2018/2019 | 99,0% | 33.955.000 € |
| Dietzenbach | Offenbacher Straße | 90 | 5 | 2020 | 93,9% | 30.635.000 € |
| Dortmund | Hermannstraße | 44 | - | 2015 | 97,3% | 14.970.000 € |
| Dreieich | Frankfurter Straße | - | 10 | 1980 | 92,6% | 7.850.000 € |
| Dresden | Maternistraße | 26 | 1 | 2018 | 99,4% | 21.840.000 € |
| Erfurt | Anger | 5 | 15 | 1900 | 96,5% | 8.710.000 € |
| Frankenthal | Mahlastraße | 125 | - | 1992 | 97,6% | 14.935.000 € |
| Frankenthal | Mina-Karcher-Platz | 143 | - | 1984-85 | 99,6% | 15.675.000 € |
| Frankfurt | Heisterstraße | 34 | - | 1990 | 99,0% | 5.780.000 € |
| Frankfurt | Lyoner Straße | 98 | 1 | 1969/2010 | 99,4% | 30.520.000 € |
| Frankfurt | Salvador-Allende-Straße | 164 | - | 2012 | 97,8% | 24.720.000 € |
| Friedrichsdorf ¹⁾ | Ostpreußenstraße | | | 1974/2023 | | 18.722.302 € |
| Fulda | Heinrichstraße | 10 | 11 | 1958 | 100,0% | 6.345.000 € |
| Fürth | Schwabacher Straße | 42 | - | 2020 | 99,8% | 11.570.000 € |
| Ginsheim-Gustavsburg | Beethovenstraße | 32 | - | 1979 | 100,0% | 3.955.000 € |
| Ginsheim-Gustavsburg | Heinrich-Hertz-Straße | 58 | - | 1981 | 99,8% | 5.295.000 € |
| Hamburg | Neuenfelderstraße | 98 | - | 2020 | 99,0% | 20.915.000 € |
| Hannover | Neherfeld | 77 | - | 2015 | 96,6% | 32.605.000 € |
| Herzogenaurach | Aristide-Briand-Straße | 129 | - | 2019/2020 | 98,7% | 39.690.000 € |
| Horneburg | Lange Straße | 19 | 2 | 2019 | 98,6% | 4.405.000 € |
| Ketzin ¹⁾ | Baumschulwiese | | | 2023 | | 31.234.348 € |
| Köln | In der Höhle | - | 1 | 1900 | 100,0% | 3.890.000 € |
| Langen ¹⁾ | Liebigstraße | | | 2023 | | 50.769.845 € |
| Leipzig | Petersstraße | 24 | 3 | 1913/1998 | 100,0% | 15.545.000 € |
| Mainz | Haifa-Allee | - | 30 | 2020 | 100,0% | 43.110.000 € |
| Mannheim | Neues Leben | 33 | - | 2021 | 99,1% | 11.705.000 € |
| Mönchengladbach | Fliethstraße | - | 8 | 2018 | 94,0% | 35.340.000 € |
| Münster | Weseler Straße | - | 15 | 1988 | 98,5% | 7.000.000 € |
| Neustadt a.d. Weinstraße | Böhlstraße | 72 | - | 1993 | 97,4% | 8.240.000 € |
| Nußloch | Hauptstraße | 23 | 6 | 2009 | 98,9% | 16.435.000 € |
| Pinneberg | An der Mühlenau | 78 | - | 2021 | 100,0% | 19.680.000 € |
| Recklinghausen | Markt | 1 | 14 | 1978 | 86,7% | 7.195.000 € |
| Rüdersdorf bei Berlin | Woltersdorfer Straße (1. BA) | | | 2022 | | 20.815.512 € |
| Rüsselsheim | Im Hasengrund | 45 | - | 1980 | 98,3% | 5.210.000 € |
| Schönefeld | Attilastraße | 32 | - | 1996 | 100,0% | 5.955.000 € |
| Wentorf bei Hamburg | Achtern Höben | 33 | - | 2018 | 96,6% | 7.360.000 € |
| Wesseling | Ahrstraße, Kronenweg | 91 | - | 1976 | 98,6% | 6.455.000 € |
| Wesseling | Ulmenstraße | 24 | - | 1961 | 95,1% | 2.565.000 € |
| Wesseling | Kastanienweg | 210 | - | 1961 | 97,6% | 22.320.000 € |
| Wiesbaden ¹⁾ | Zur Schleifmühle | | | 2022 | | 16.241.520 € |
| Würzburg | Norbert-Glanzberg-Straße | 32 | - | 2020 | 97,3% | 9.335.000 € |
| Gesamt Portfolio ²⁾ | | 2.289 | 153 | | | 803.503.527 € |



¹⁾ Bei den Objekten Rüdersdorf bei Berlin (1. BA), Wiesbaden, Langen, Ketzin und Friedrichsdorf handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

²⁾ Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (2. BA), Wolfsburg, Krefeld, Ulm, Künzelsau, Nürnberg und Fürth sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

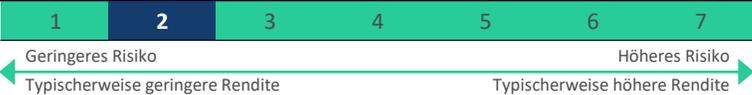
Ausgewählte Risiken

Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Es bestehen weitere Risiken wie beispielsweise Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit des Kapitals aufgrund von Mindesthalte- und Rückgabefristen, das Preisänderungsrisiko, Immobilienrisiken, Risiken, die aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Fremdfinanzierung von Immobilien resultieren und Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist darüber hinaus möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt, in den wesentlichen Anlegerinformationen sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

Werte des 7. Geschäftsjahres 2021/2022

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| Geschäftsjahr | 01.05.2021 bis 30.04.2022 | Ausschüttungsdatum | 07.10.2022 |
| Anlageerfolg ¹⁾ | 3,4% | Ausschüttung | 1,30 Euro je Anteil |
| Laufende Kosten ²⁾ | 1,23% | davon steuerfrei für Steuerinländer | 60% |

Fondsdaten

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



Die Note "SCOPE a+ AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 09.06.2022 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) bestätigt. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Bester Asset Manager Winner 2023 Retail Real Estate Residential" wurde am 17.11.2022 von der Scope Analysis GmbH verliehen. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen. Mit den Euro-FundAwards zeichnet die Finanzen Verlag GmbH, München, regelmäßig die Fonds mit der höchsten Wertsteigerung in den vergangenen ein, drei, fünf, zehn und zwanzig Jahren aus. Basis für diese Auswertung ist das Fonds-Universum des Monatsmagazins Euro aus Publikumsfonds mit einem Mindestvolumen von 20 Mio. Euro. Stichtag für diese Auswertung war der 31.12.2021. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in den Kategorien drei und fünf Jahre jeweils den dritten Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

¹⁾ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Der Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

²⁾ Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2022 endete. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

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

⁴⁾ Der SRRI ist eine europaweite Kennzahl für das Risiko gemessen an der Volatilität einer Fondsanlage. Die Berechnung folgt den CESR Guidelines 10-673 vom 1. Juli 2010. Grundlage der Berechnung sind die monatlichen Wertentwicklungsdaten der vergangenen 5 Jahre. Der Fonds wurde in die Risikoklasse 2 von 7 eingestuft, weil seine Renditen geringen Schwankungen unterliegen. Die Einstufung in die Risikoklasse ist nicht garantiert und kann sich in Zukunft verändern.

Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen

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 die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/ und unter www.fokus-wohnen-deutschland.de/infothek/download/ erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt, oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf verfügbar. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv gemanagten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.