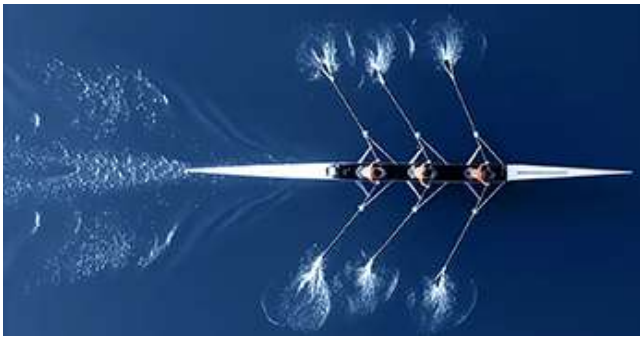
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds



MONATSREPORT

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

November 2025

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der überwiegend und fortlaufend - direkt oder indirekt - in Immobilien in Deutschland investiert. Er umfasst aktuell 45 Fondsobjekte. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 45 angekauften Fondsobjekte mit 2.743 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten beträgt 1.017 Mio. EUR.

Jahresabschluss per 30.04.2025

Das 10. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Nach Veröffentlichung des Jahresberichts haben die Anleger am 24. Oktober 2025 eine stabile Ausschüttung in Höhe von 1,30 € je Anteil erhalten. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind 60% der Ausschüttung steuerfrei für Anleger mit Steuersitz im Inland.

Entwicklung des Portfolios

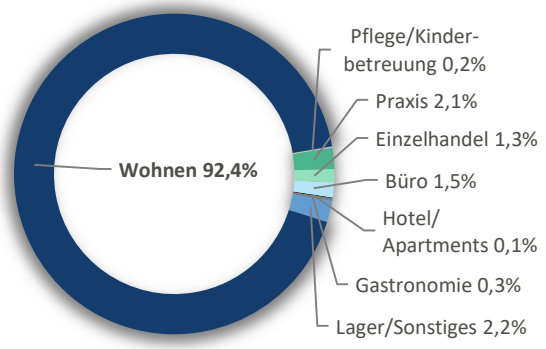
Im Oktober schritten die laufenden Erstvermietungen der jüngst fertiggestellten Objekte Magdeburg und Wolfsburg weiter voran. In Magdeburg konnten bislang 20 Wohnungen und in Wolfsburg 13 weitere Wohnungen vermietet werden, die nach dem Berichtsstichtag bezogen werden.
Bei den Objekten in Frankfurt, Lyoner Straße, Frankenthal, Mahlastraße, und Neustadt a.d. Weinstraße befinden wir uns in finalen Verhandlungen mit potenziellen Erwerbern. Die daraus resultierenden Veräußerungserlöse dienen der langfristigen Liquiditätssicherung des Fonds.

Zahlen und Fakten

	Stichtag 31.10.2025
Anteilwert	50,60 €
Nettofondsvermögen [1]	661.788.444 €
Bruttofondsvermögen [2]	1.006.566.988 €
umlaufende Anteile	13.076.902
Fremdkapitalquote [3]	28,0%
Vermietungsquote	89,2%

Nutzungsarten

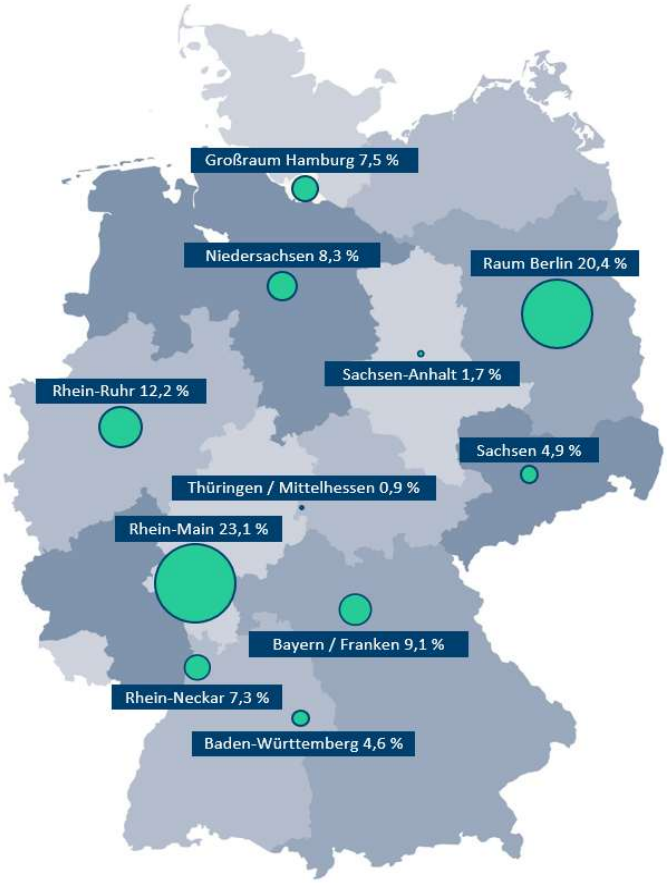
Stichtag 31.10.2025



Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

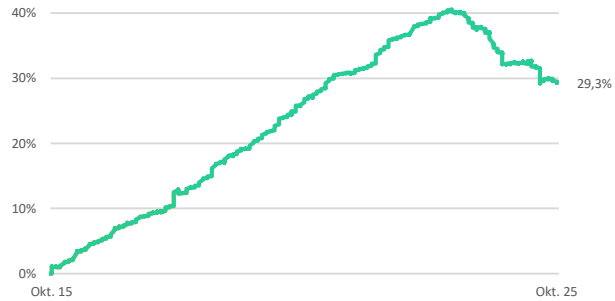
[1] Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.
[2] Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.
[3] Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

Regionale Verteilung

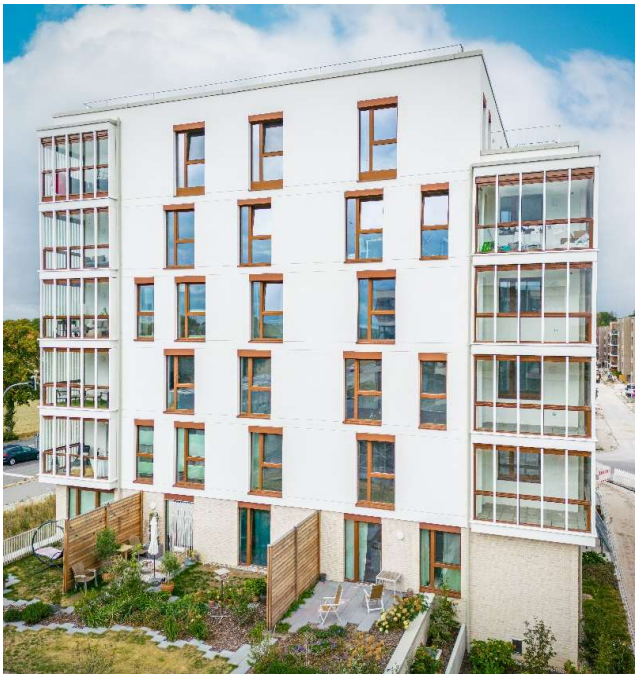


Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

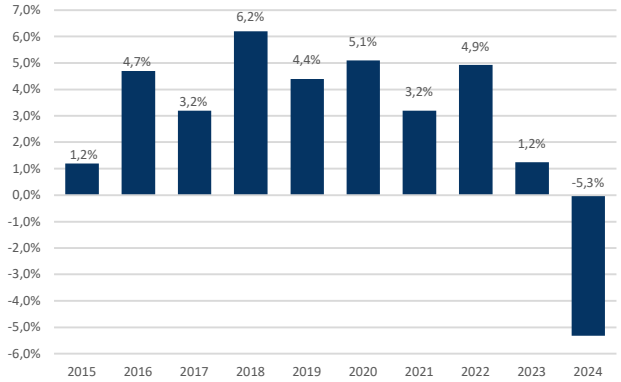
Wertentwicklung seit Fondsauflage Brutto [1) 2)]



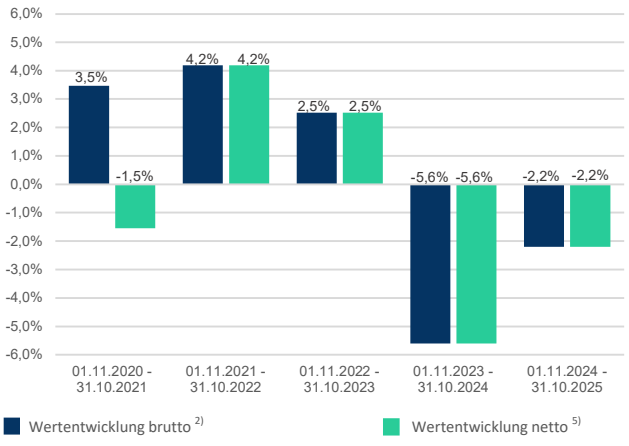
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Wertentwicklung pro Kalenderjahr Brutto [1) 2) 3)]



Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz [1) 4)]



Vermögensaufstellung

Stichtag 31.10.2025

Immobilienvermögen	863.967.259 €	130,55%
Liquiditätsanlagen	61.851.575 €	9,35%
Sonstige Vermögensgegenstände	80.748.154 €	12,20%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen [6)]	-344.778.543 €	-52,10%
Nettoinventarwert	**661.788.444 €**	**100,00%**

[1)] Daten bis Stichtag 31.10.2025. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

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

[3)] Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

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

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

[6)] Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreiseinbehalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet. Die Fremdkapitalquote beträgt 28,0 % (siehe Seite 1).

Portfolioübersicht

Stichtag 31.10.2025

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs-quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	0	2019	100%	13.435.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%	28.665.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	100%	26.260.000 €
Berlin	Müllerstraße	0	6	1960	100%	7.525.000 €
Bonn	Friedensplatz	0	25	1988	100%	21.905.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	0	11	1980	99%	7.985.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	95%	7.830.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	0	1992	99%	13.020.000 €
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	100%	14.825.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	0	1990	93%	4.995.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	95%	25.525.000 €
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße	73	0	1974/2024	96%	29.420.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	0	2020	100%	11.140.000 €
Fürth	Waldstraße	24	0	2024	100%	8.550.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	0	1979	98%	4.100.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	0	2020	100%	20.070.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	0	2019/2020	99%	39.745.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	99%	4.230.000 €
Ketzin	Baumschulwiese	138	3	2023	77%	38.950.000 €
Künzelsau	Taläckerallee	80	0	2023	73%	22.965.000 €
Krefeld	Inrather Straße	80	0	2023/2024	99%	24.265.000 €
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	97%	56.645.000 €
Leipzig	Am Künstlerbogen	94	6	2024/2025	81%	30.850.000 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100%	11.315.000 €
Magdeburg [1)]	Rogätzer Straße	116	0	2025	39%	14.672.259 €
Mainz	Haifa-Allee	0	31	2020	100%	42.690.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	0	2021	94%	11.325.000 €
Mönchengladbach	Fliethstraße	0	13	2018	99%	34.600.000 €
Münster	Weseler Straße	0	15	1988	100%	7.090.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	0	1993	98%	7.460.000 €
Nürnberg	Körnerstraße	31	0	2024	100%	10.225.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	98%	16.495.000 €
Nuthetal	Nuthestraße	98	0	2023	96%	24.875.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	0	2021	100%	19.785.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	87%	7.005.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	0	2022/2023	93%	28.485.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	0	2023	85%	21.530.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	0	1980	89%	4.975.000 €
Ulm [1)]	Breitensteinweg	39	1	2025	77%	16.800.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	0	2018	97%	7.010.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	0	1976	98%	7.635.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	0	1961	96%	2.595.000 €
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	95%	23.580.000 €
Wolfsburg [1)]	Steimker Promenade	188	10	2024/2025	31%	71.825.000 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	0	2020	100%	9.095.000 €
Gesamt Portfolio		**2.743**	**163**		**89,2%**	**863.967.259 €**

1) Die Objekte Magdeburg, Ulm und Wolfsburg (zweiter Bauabschnitt) wurden kürzlich fertiggestellt und sind in den Fonds übergegangen. Die Erstvermarktungsaktivitäten werden weiterhin fortgeführt.

Ausgewählte Risiken

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

Jahresabschluss per 30.04.2025

Das 10. Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2025 abgeschlossen. Die Ausschüttungshöhe, der Anlageergebnis sowie das Ausschüttungsdatum werden mit Veröffentlichung des Jahresberichts bekannt gegeben. Die Bekanntmachung erfolgt spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Geschäftsjahresende.

Werte des 10. Geschäftsjahres 2024/2025

Geschäftsjahr	01.05.2024 bis 30.04.2025	**Ausschüttungsdatum**	24.10.2025
Anlageerfolg [1)]	-4,21%	**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)
Fondsauflage	3. August 2015
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag [3)]	bis 5,00% / 0,00%
Gebühren bei An-/ Verkauf bzw. Umbau von Immobilien	2,00 % des An- / Verkaufspreises bzw. 3,00 % der Baukosten
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
SRI (Summary Risk Indicator) [4)]	1 **2** 3 4 5 6 7 — Geringeres Risiko … Höheres Risiko
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA Immobilien GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

SCOPE bbb- AIF Offene Immobilienfonds

SCOPE AWARD TOP 2025 — Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential INDUSTRIA Immobilien

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. INDUSTRIA wurde zudem von der Scope Analysis GmbH als "Bester Asset Manager Top 2025 Retail Real Estate Residential" am 14.11.2024 ausgezeichnet. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen.

[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 10. Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2025 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. Das Basisinformationsblatt enthält eine aktuelle Schätzung der laufenden Kosten pro Jahr.

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

[4)] Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass der Anleger den Fonds 5 Jahre hält. Sollte die Anlage vorher eingelöst werden, kann das tatsächliche Risiko erheblich abweichen. Die Rückzahlung kann unter Umständen geringer ausfallen als der ursprünglich investierte Betrag. Weitere Erläuterungen zu dem Risikoindikator enthält das Basisinformationsblatt.

Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt

Dies ist eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Sie dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung im Sinne des WpHG. Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter ***www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/*** und unter ***www.fokus-wohnen-deutschland.de/publikationen/*** erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Schreyerstraße 4-6, 60596 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.