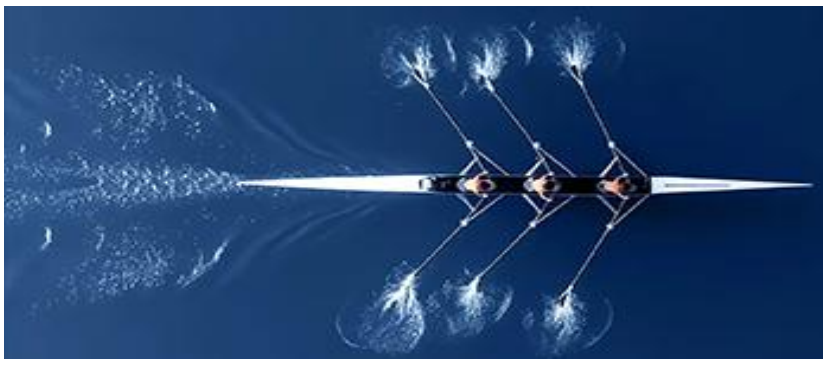
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds



MONATSREPORT

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

Oktober 2026

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der weit überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland investiert ist. Er umfasst ein regional breit diversifiziertes Portfolio mit 42 Fondsobjekten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der 2.512 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten beträgt rund 936 Mio. Euro.

Fondsstrategie

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Erreichung der Vollvermietung und einem marktgerechten Mietwachstum. Die Vermietungsquote wurde in den letzten Monaten gesteigert. Die Umsetzung weiterer Veräußerungen bleibt darüber hinaus ein Schwerpunkt, um die Liquiditätsquote sukzessive zu erhöhen. Dabei behalten wir die hohe Gebäudequalität des Portfolios im Blick und werden diese auch zukünftig beibehalten.

Immobilienverkäufe

Der Verkaufspreis in Höhe von rund 3,5 Mio. EUR für das Objekt in Ginsheim-Gustavsburg (Beethovenstraße) ist dem Fonds zum 30.09.2026 vollständig zugeflossen. Somit konnte die Transaktion erfolgreich abgeschlossen und der entsprechende Liquiditätszuwachs realisiert werden.

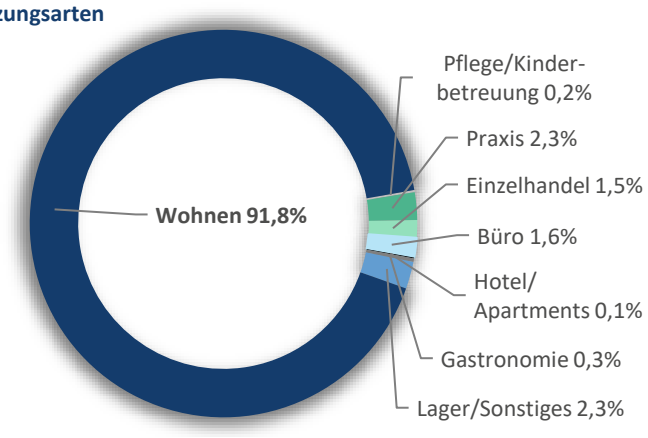
Verkehrswertentwicklung

Aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage bleibt das Marktumfeld weiterhin angespannt. In den letzten Wochen haben sich die Finanzierungskosten erneut erhöht, was die Transaktionstätigkeit dämpft. Vor diesem Hintergrund haben wir weiterhin Schwankungen in den Verkehrswerten zu verzeichnen. Innerhalb der letzten drei Monate kam es zu Verkehrswertanpassungen von -2,0 %. Im letzten Monat betrug die Reduktion -0,9 %.

Zahlen und Fakten

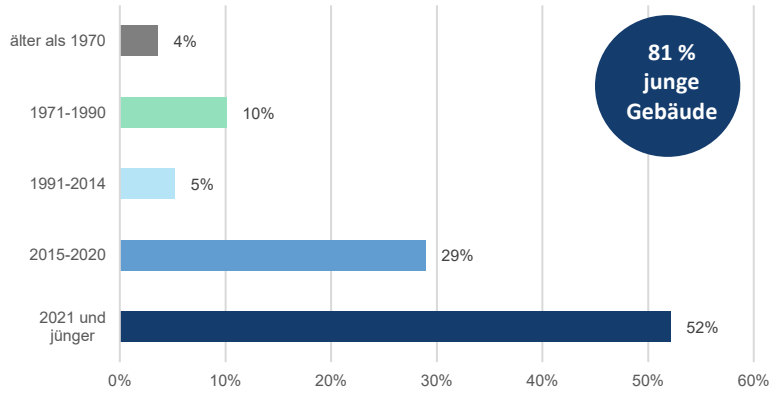
	Stichtag 30.09.2026
Anteilwert	47,92 €
Nettofondsvermögen [1)]	602.968.555 €
Bruttofondsvermögen [2)]	906.280.560 €
umlaufende Anteile	12.580.650
Fremdkapitalquote [3)]	28,8%
Aktueller Durchschnittszins [4)]	1,2%
Durchschnittliche Restzinsbindung [4)]	5,68 Jahre
Nettosollmiete [4)]	33.287.025 €
Vermietungsquote	93,0%
Mietentwicklung 2025 (Wohnen) [5)]	2,2%

Nutzungsarten



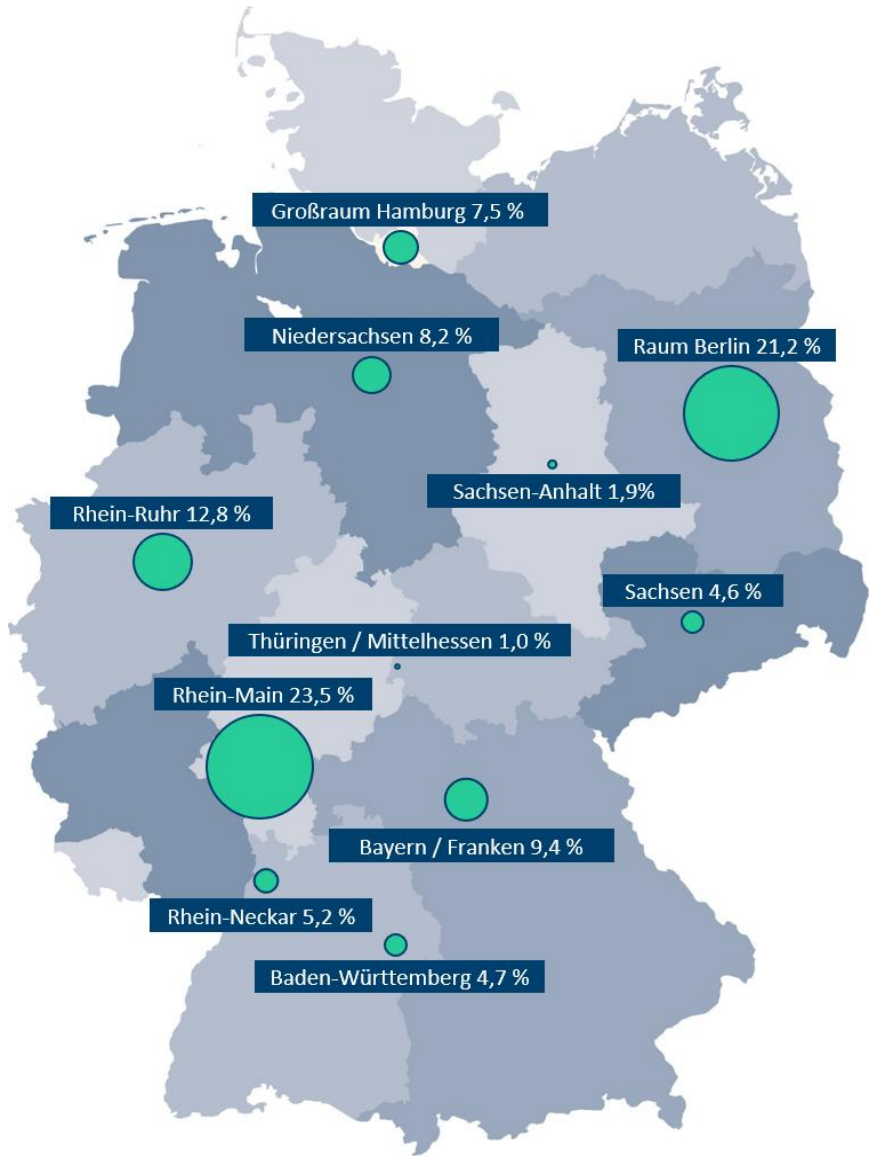
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

Baujahresklassen



Regionale Verteilung

Der Fonds verfügt über ein Portfolio mit insgesamt 36 Einzelstandorten.



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.

[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.

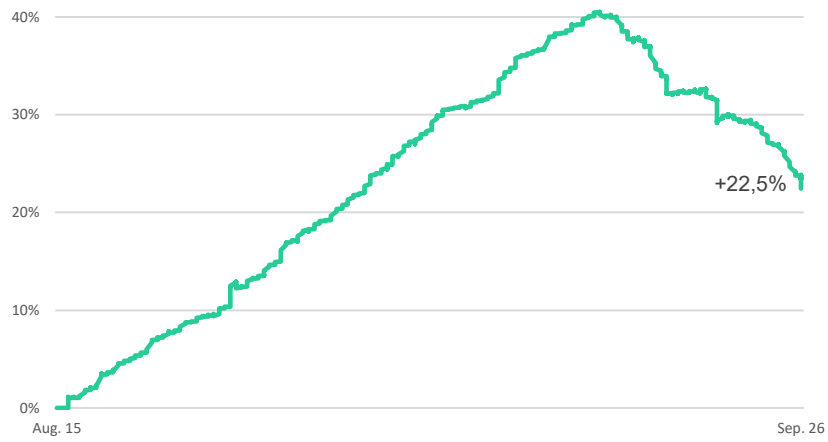
[3)] Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

[4)] Nettosollmiete per annum auf Basis des Berichtsstichtages.

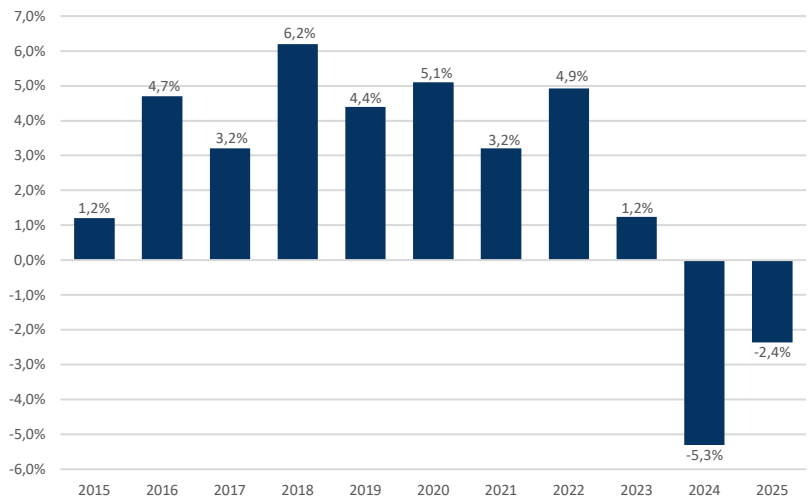
[5)] Bezogen auf die Nettosollmiete der geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025. Die Mietentwicklung bezogen auf die freifinanzierten Wohneinheiten beträgt 2,3 %.

Wertentwicklung seit Fondsauflage Brutto [1) 2)]

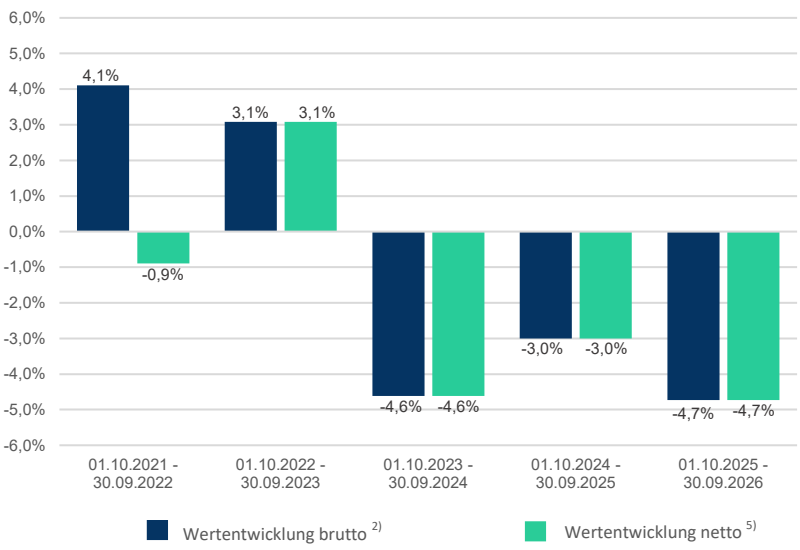
Stichtag 30.09.2026



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



Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz [1) 4)]



Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.





Vermögensaufstellung

Immobilienvermögen	804.917.500 €	133,49%
Liquiditätsanlagen	28.030.516 €	4,65%
Sonstige Vermögensgegenstände	73.332.544 €	12,16%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen [6)]	-303.312.005 €	-50,30%
Nettoinventarwert	**602.968.555 €**	**100,00%**

[1)] Daten bis Stichtag 30.09.2026. 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 28,8 % (siehe Seite 1).
Der Anstieg der Verbindlichkeiten ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der Verkaufspreis für das Objekt in Ginsheim-Gustavsburg bereits zugeflossen ist und der Abgang des Immobilienwertes erst mit dem wirtschaftlichen Übergang erfolgt. Hierfür wurde eine Verbindlichkeit gebildet.

Portfolioübersicht

Stichtag 30.09.2026

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungsquote
Ahrensburg	Pomonaring	58	0	2019	100%
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	99%
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%
Berlin	Müllerstraße	0	6	1960	93%
Bonn	Friedensplatz	0	25	1988	92%
Dreieich	Frankfurter Straße	0	11	1980	99%
Erfurt	Anger	5	15	1900	87%
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	99%
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	98%
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße	73	0	1974/2024	94%
Fürth	Schwabacher Straße	42	0	2020	98%
Fürth	Waldstraße	24	0	2024	100%
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	0	1979	97%
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	0	2020	100%
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	0	2019/2020	98%
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	94%
Ketzin [2)]	Baumschulwiese	138	3	2023	66%
Künzelsau	Taläckerallee	80	0	2023	87%
Krefeld	Inrather Straße	80	0	2023/2024	99%
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	94%
Leipzig	Am Künstlerbogen	94	6	2024/2025	98%
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100%
Magdeburg [1)]	Rogätzer Straße	116	0	2025	82%
Mainz	Haifa-Allee	0	31	2020	93%
Mannheim	Neues Leben	33	0	2021	95%
Mönchengladbach	Fliethstraße	0	13	2018	99%
Münster	Weseler Straße	0	15	1988	100%
Nürnberg	Körnerstraße	31	0	2024	100%
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99%
Nuthetal	Nuthestraße	98	0	2023	91%
Pinneberg	An der Mühlenau	78	0	2021	100%
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	73%
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	0	2022/2023	99%
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	0	2023	100%
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	0	1980	82%
Ulm [1)]	Breitensteinweg	39	1	2025	76%
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	0	2018	97%
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	0	1976	99%
Wesseling	Ulmenstraße	24	0	1961	100%
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	98%
Wolfsburg [1)]	Steimker Promenade	188	10	2024/2025	82%
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	0	2020	100%
Gesamt Portfolio		**2.512**	**163**		**93,0%**

Verkehrswert gesamt	**804.917.500 €**
Verkehrswert pro Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche	**3.600 €/m²**
Faktor auf Nettosollmiete p.a. [3)]	**24,2**







[1)] Die Objekte Magdeburg, Ulm und Wolfsburg (zweiter Bauabschnitt) befinden sich noch in der Erstvermietung.

[2)] Die Erhöhung des Verkehrswertes um 597.500 € resultiert aus dem Erwerb eines Stellplatzgrundstücks in Ketzin für einen Ankaufspreis in Höhe von 255.000 €.

[3)] Von der gesamten Sollmiete des Portfolios stammen 25,2 % aus geförderten Wohneinheiten. Inklusive liquiditätswirksamer Zuschüsse beträgt der Faktor 23,3.

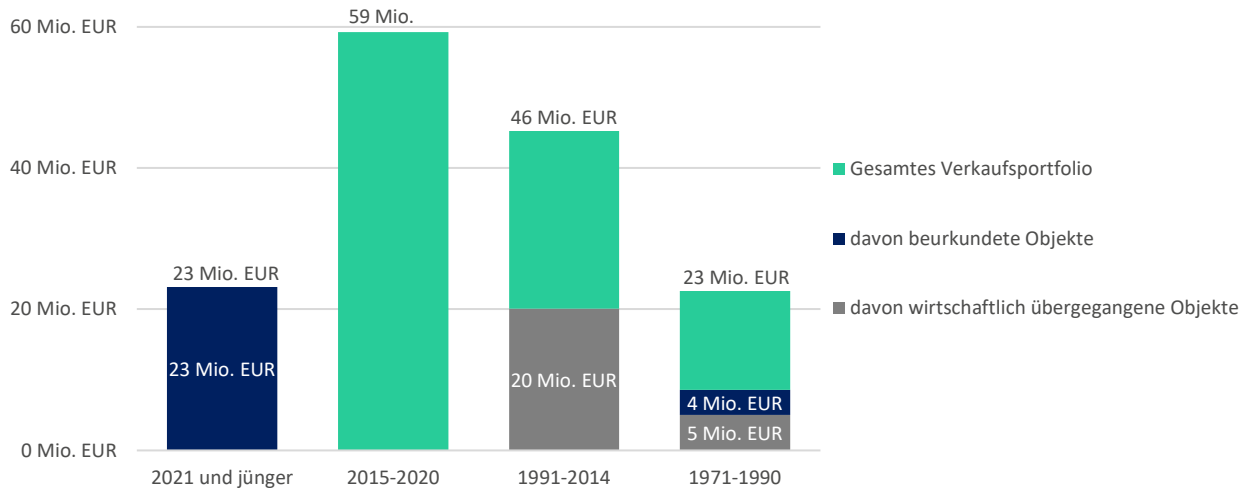
Marketing-Anzeige

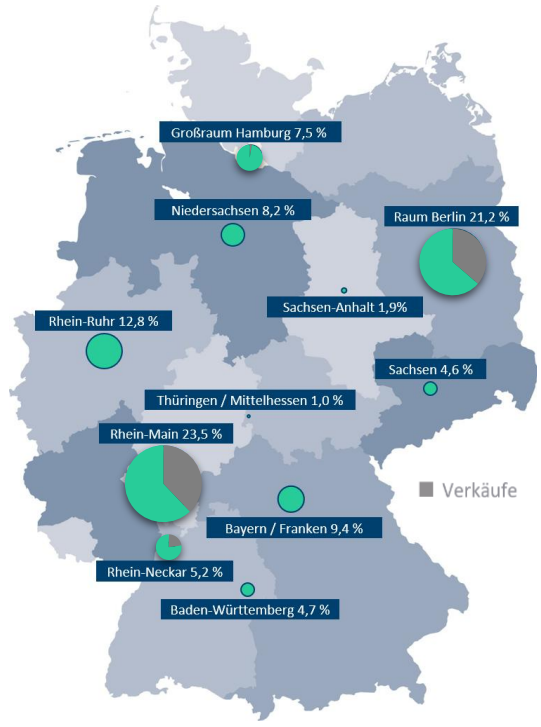
Stichtag 30.09.2026

Verkaufsportfolio

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr	Vermietungsquote
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	99%
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%
Frankenthal [2)]	Mahlastraße	125	0	1992	97%
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	99%
Frankfurt [2)]	Heisterstraße	34	0	1990	93%
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	98%
Ginsheim-Gustavsburg [1)]	Beethovenstraße	32	0	1979	97%
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	94%
Neustadt a.d. Weinstraße [2)]	Böhlstraße	72	0	1993	99%
Wiesbaden-Erbenheim [1)]	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	98%
Gesamtvolumen Verkehrswerte					**151 Mio. EUR**

Verkaufsportfolio nach Baujahren





Nach Erreichen der Zielallokation steigt der Anteil von Immobilien neueren Baujahres (ab 2015) von 79% auf 84%.



Ginsheim-Gustavsburg,
Beethovenstraße



Frankenthal,
Mina-Karcher-Platz



Wiesbaden-Erbenheim,
Zur Schleifmühle

Realisierte Immobilienverkäufe

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	wirtschaftlicher Übergang	Verkehrswert	Verkaufspreis	Differenz
Wesseling	Kastanienweg	210	0	01.12.2022	22.320.000 €	32.320.000 €	45%
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	26.09.2024	29.350.000 €	29.350.000 €	0%
Hannover	Neherfeld	77	0	26.09.2024	30.325.000 €	29.500.000 €	-3%
Dortmund	Hermannstraße	44	0	21.11.2024	14.900.000 €	14.675.000 €	-2%
Schönefeld	Attilastraße	32	0	15.02.2025	5.420.000 €	5.600.000 €	3%
Dresden	Maternistraße	26	1	28.02.2025	19.560.000 €	19.500.000 €	0%
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	0	28.04.2025	30.450.000 €	30.000.000 €	-1%
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	0	15.05.2025	5.355.000 €	5.300.000 €	-1%
Fulda	Heinrichstraße	10	11	28.08.2025	5.850.000 €	5.950.000 €	2%
Köln	In der Höhle	0	1	29.08.2025	2.730.000 €	2.750.000 €	1%
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	0	08.09.2025	20.530.000 €	20.500.000 €	0%
Frankfurt	Heisterstraße	34	0	01.08.2026	5.010.000 €	4.900.000 €	-2%
Frankenthal	Mahlastraße	125	0	01.08.2026	13.060.000 €	12.982.000 €	-1%
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	0	01.08.2026	7.025.000 €	6.800.000 €	-3%
Gesamt					**211.885.000 €**	**220.127.000 €**	**4%**

[1)] Die notarielle Beurkundung ist bereits erfolgt.

[2)] Der wirtschaftliche Übergang ist bereits erfolgt. Die Vermietungsquote und der Verkehrswert basieren auf dem letzten Stichtag vor dem Übergang.

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 und es ist möglich, dass sie unter ihrem Verkehrswert veräußert werden müssen. Die Ausgabe und die Rücknahme von Fondsanteilen können - wie derzeit - ausgesetzt werden, sodass die Anleger für eine Dauer von bis zu 36 Monaten nicht aus dem Fonds aussteigen können. 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 30.04.2026

Das 11. Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2026 abgeschlossen. Informationen zum Anlageergebnis und zur Ausschüttung werden im Zuge der 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
Anlageerfolg [1)]	-4,21%
Laufende Kosten [2)]	1,23%

Ausschüttungsdatum	24.10.2025
Ausschüttung	1,30 Euro je Anteil
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

[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.