Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen. Die Anteilrücknahme und Anteilausgabe sind ab dem 26. Februar 2026 vorübergehend für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt.

Produkt

Produkt: FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND **(„Fonds“)**, ISIN: DE000A12BSB8

Hersteller: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, www.intreal.com („KVG“). Weitere Informationen und Möglichkeit zur Kontaktaufnahme erhalten Sie telefonisch unter +49 40 / 377077 - 000. Die KVG ist Teil der HIH-Gruppe.

Für den Hersteller in Sachen Basisinformationsblatt zuständige Behörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“). Dieser Fonds ist in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts: 21. Oktober 2026

Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Es handelt sich bei dem Fonds um ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen gem. §§ 230 ff KAGB.

Laufzeit: Der Fonds ist für unbegrenzte Zeit aufgelegt. Die Anleger können unter Einhaltung einer Haltefrist von 24 und einer Rückgabefrist von 12 Monaten grundsätzlich börsentäglich Anteile zurückgeben. Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ verwiesen.

Ziele: Der Fonds strebt ein risikogemischtes Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien an. Ziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs. Die Rendite des Fonds setzt sich aus dem Anteilwert und den Ausschüttungen an die Anleger zusammen. Beides hängt hauptsächlich vom Wert der Immobilien und den daraus erzielten Erträgen ab. Im Fokus stehen Wohnimmobilien hauptsächlich in Deutschland. Die Auswahl der Immobilien erfolgt u. a. nach den Kriterien der Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Bei dem Fonds handelt es sich um einen solchen i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der VO (EU) 2019/2088; die KVG berücksichtigt entsprechend der näheren Ausführungen im Verkaufsprospekt ein ökologisches Merkmal bei ihren Investitionsentscheidungen und der Verwaltung des Fonds. Das Asset Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Der Fonds darf bis zu 30 % des Verkehrswertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Darüber hinaus sind die Gewährung von Gesellschafterdarlehen und die Aufnahme kurzfristiger Kredite unter den Voraussetzungen der Anlagebedingungen möglich. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Die KVG schüttet grundsätzlich die angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge an die Anleger aus. Derivatgeschäfte werden ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt. Der Fonds wird aktiv ohne Benchmarkbezug verwaltet.

Kleinanleger Zielgruppe: Der Fonds richtet sich auch an Privatanleger i.S.d. KAGB mit langfristigem Anlagehorizont, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und Investmentfondsanteilen sind nicht zwingend erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Verlust hinzunehmen. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Verwahrstelle ist M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA.

Den Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, den letzten Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter https://intreal.com/fwd.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1	**2**	3	4	5	6	7

Niedrigeres Risiko ← – – – – – – – – – – – – – – – – – – – → Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie den Fonds 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen.

Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihren Fonds möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen ihn unter

Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Fonds verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Fonds Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben diesen Fonds auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Dieser Fonds beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Steuergesetzgebung des Staats, in dem Sie steuerpflichtig sind, kann Auswirkungen auf die tatsächliche Auszahlung haben. Ausführungen zu den Ausstiegsmöglichkeiten und damit ggf. verbundenen Kosten finden Sie unten im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Der Fonds unterliegt u.a. operationellen Risiken und Liquiditätsrisiken. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Performance-Szenarien: Was Sie bei diesem Fonds am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Fonds in den letzten 10 Jahren. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer **Anlage** **Szenarien**	**5 Jahre** **10.000,00 €**	**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**	**Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen (5 Jahre)**
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**8.980,00 €**	**8.620,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10,20%	-2,93%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**8.980,00 €**	**8.620,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10,20%	-2,93%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.900,00 €**	**11.710,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,00%	3,21%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**10.120,00 €**	**12.050,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,20%	3,80%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zu bestimmten Ausstiegszeitpunkten unter verschiedenen Szenarien theoretisch zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Arten von pessimistischen, mittleren und optimistischen Szenarien traten bei einer Investition in den Fonds zwischen April 2016 und April 2026 auf. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Fonds selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was geschieht, wenn die KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass das Fondsvermögen nicht in deren Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Soweit die KVG aus dem Fonds mangels Liquidität oder wegen Vermögenslosigkeit keine Auszahlungen vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen diesen Fonds verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf: In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie den Fonds halten und wie gut sich der Fonds entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich der Fonds wie im mittleren Szenario

dargestellt entwickelt. 10.000 Euro werden angelegt. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen
Kosten insgesamt	689 Euro	1.734 Euro
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	7,2%	3,2% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,4% vor Kosten und 3,2% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen den Fonds verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, berechnen kann (5,00% des Anlagebetrags/476 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten:

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	5,00% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 5% des Anlagebetrags. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	Bis zu 476 Euro
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für diesen Fonds.	Keine Kosten
Laufende Kosten pro Jahr des Fonds		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,24% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	118 Euro
Transaktionskosten	0,99% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir Anlagen für den Fonds kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	95 Euro
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für diesen Fonds wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	Keine Kosten

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Mindest-Haltedauer: 5 Jahre.

Über etwaige Widerrufsmöglichkeiten und -fristen beim Kauf von Anteilen informiert Sie der Verkäufer. Die Laufzeit des Fonds ist unbefristet. Die Anleger können grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Eine Rückgabe ist jedoch nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten, und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher unwiderruflich angekündigt hat. Die KVG kann die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies erforderlich machen. Die KVG ist zur Aussetzung verpflichtet, wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Die KVG kann eine Rückgabegebühr erheben, mit der die durch die Rückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten) verursachergerecht auf die Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert. Der Fonds investiert in Immobilien und damit in illiquide Vermögensgegenstände, die langfristig gehalten werden sollen. Dementsprechend ist eine Anlage in den Fonds auf eine Mindest-Haltedauer von 5 Jahren ausgerichtet. Eine frühzeitigere Rückgabe der Anteile kann mit (ggf. erheblichen) Wertverlusten einhergehen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden über den Fonds oder über das Verhalten der KVG oder der Person, die zu dem Fonds berät oder ihn verkauft können Sie sich per Post an: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH; – Beschwerdemanagement – Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg bzw. per Mail an Beschwerde@intreal.com wenden. Weitere Informationen sowie ein Kontaktformular für Beschwerden finden Sie unter www.intreal.com/anlegerbeschwerden.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Die oben unter „Art des Produkts“ genannten weiteren Dokumente finden Sie unter https://intreal.com/fwd. Auf Anfrage unter +49 40 / 377077 - 000 erhalten Sie kostenlos ein Papierexemplar dieses Basisinformationsblatts.

Wertentwicklung: Angaben zur Wertentwicklung des Fonds in den vergangenen 11 Kalenderjahren finden Sie, solange die Ausgabe von Anteilen weiter geplant ist, unter https://intreal.com/fonds/fokus-wohnen-deutschland/. Hier finden Sie solange auch monatlich aktualisierte Performance-Szenarien basierend auf der bisherigen Wertentwicklung.