



## August 2021

### » MITTEILUNG DES ASSET MANagements

#### » JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2021:

Das 6. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Mit einer Wertentwicklung von 4,9% (nach BVI-Methode) wurde wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

#### » ANKAUF:

Für das Neubauprojekt Wiesbaden ist mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate das Eigentum auf den Fonds übergegangen.

#### » CASH-CALL / CASH-STOP:

Für weitere anstehende Akquisitionen wird der bestehende 15. Cash Call fortgesetzt.

#### » VERKEHRSWERTE:

Im vergangenen Monat hat die planmäßige Nachbewertung der Objekte in Berlin (Müllerstr.), Dietzenbach, Frankenthal (Mahlastr.), Herzogenaurach, Köln, Neustadt an der Weinstraße, Nußloch und Würzburg stattgefunden.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst aktuell 39 Fondsobjekte und 6 Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (1. und 2. Bauabschnitt), Wiesbaden, Langen (Rhein-Main-Gebiet), Pinneberg bei Hamburg sowie in Ketzin (Raum Berlin), die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 45 angekauften Fondsobjekte mit 2.738 Wohn- und 149 Gewerbeeinheiten beträgt 823 Mio. Euro.

### » ZAHLEN UND FAKTEN

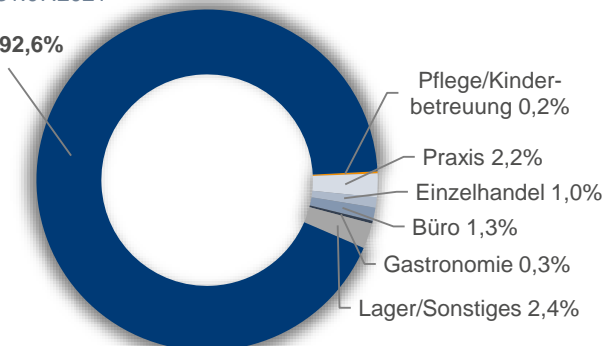
Stichtag 31.07.2021

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Anteilwert</b>                        | 57,56 €       |
| <b>Nettoinventarwert <sup>1)</sup></b>   | 803.336.023 € |
| <b>Bruttofondsvermögen <sup>2)</sup></b> | 943.799.751 € |
| <b>umlaufende Anteile</b>                | 13.955.054    |
| <b>Fremdkapitalquote <sup>3)</sup></b>   | 19,4%         |
| <b>Vermietungsquote</b>                  | 96,8%         |

### » NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

Stichtag 31.07.2021

**Wohnen 92,6%**



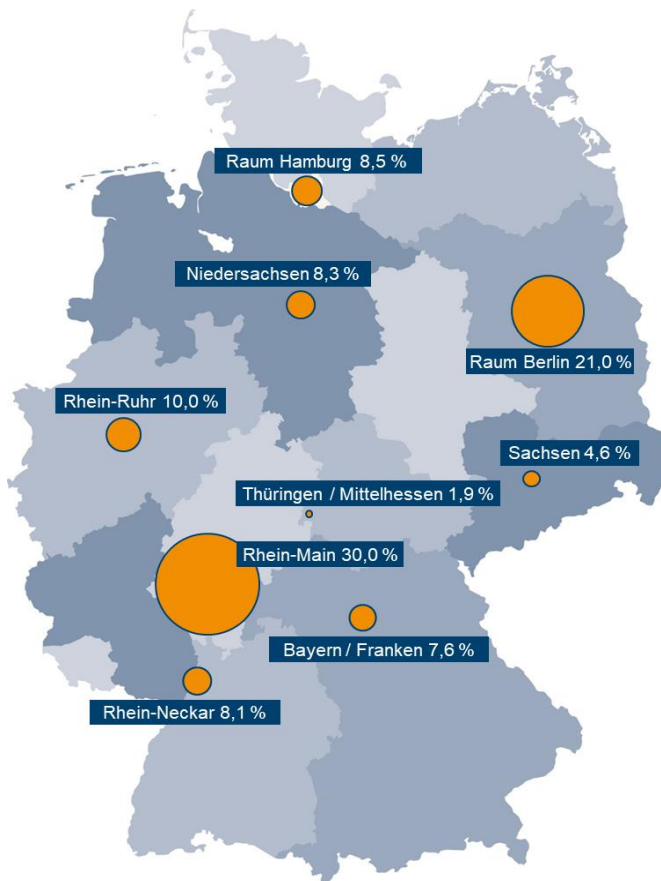
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

1) Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzgl. 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 (aller angekauften Fondsobjekte)



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (766.310.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

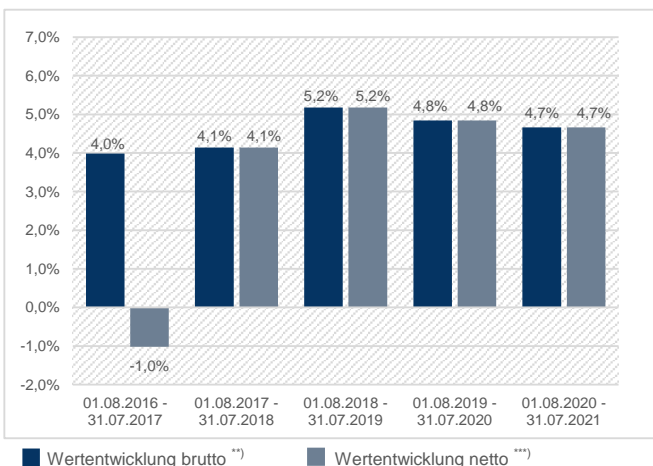


» VERMÖGENSAUFSTELLUNG

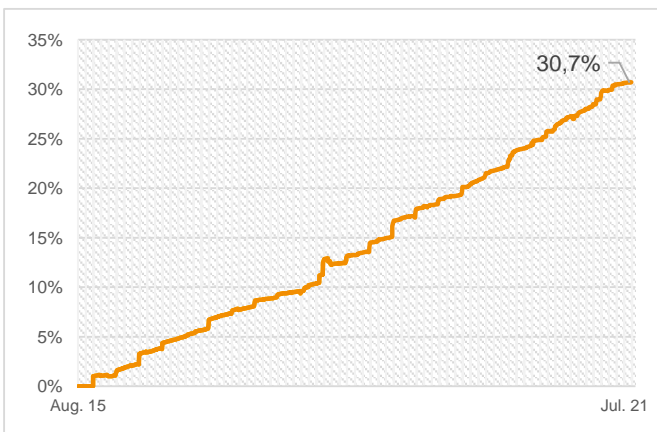
Stichtag 31.07.2021

|  |                      |                |
|--|----------------------|----------------|
| Immobilienvermögen                                 | 576.969.540 €        | 71,82%         |
| Liquiditätsanlagen <sup>1)</sup>                   | 302.787.203 €        | 37,69%         |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 64.043.008 €         | 7,97%          |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen <sup>2)</sup> | -140.463.728 €       | -17,49%        |
| <b>Nettoinventarwert</b>                           | <b>803.336.023 €</b> | <b>100,00%</b> |

» WERTENTWICKLUNG (Gesetzliche Darstellung) <sup>1)</sup>



» WERTENTWICKLUNG SEIT FONDSAUFBLAGE BRUTTO <sup>2)</sup>



Daten bis Stichtag 31.07.2021. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert.

<sup>1)</sup> Gemäß Art. 44 Abs. 4 VO (EU) 565/2017

<sup>2)</sup> Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers.

<sup>3)</sup> 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. 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](http://www.bvi.de).

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

1) Von den Liquiditätsanlagen sind 148 Mio. Euro für bereits getätigte Ankäufe vorgesehen.

2) 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.

## » PORTFOLIOÜBERSICHT

Stichtag 31.07.2021

| Standort                              |                          | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Baujahr /<br>Umbaujahr | Vermietungs-<br>quote | Verkehrswert /<br>Kaufpreis |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Ahrensburg                            | Pomonaring               | 58                 | -                     | 2019                   | 99,1%                 | 13.590.000 €                |
| Berlin                                | Trusetaler Straße        | 120                | -                     | 2020                   | 100,0%                | 28.725.000 €                |
| Berlin                                | Wuhletalstraße           | 112                | -                     | 2020                   | 100,0%                | 26.640.000 €                |
| Berlin                                | Müllerstraße             | -                  | 6                     | 1960                   | 99,9%                 | 7.330.000 €                 |
| Bonn                                  | Friedensplatz            | -                  | 25                    | 1988                   | 98,5%                 | 21.105.000 €                |
| Braunschweig                          | Nolttemeyerhöfe          | 107                | -                     | 2018/2019              | 98,1%                 | 32.015.000 €                |
| Dietzenbach                           | Offenbacher Straße       | 90                 | 5                     | 2020                   | 89,1%                 | 28.550.000 €                |
| Dortmund                              | Hermannstraße            | 44                 | -                     | 2015                   | 98,3%                 | 14.215.000 €                |
| Dreieich                              | Frankfurter Straße       | -                  | 10                    | 1980                   | 92,1%                 | 7.040.000 €                 |
| Dresden                               | Maternistraße            | 26                 | 1                     | 2018                   | 98,6%                 | 20.305.000 €                |
| Erfurt                                | Anger                    | 5                  | 15                    | 1900                   | 96,3%                 | 8.045.000 €                 |
| Frankenthal                           | Mahlastraße              | 125                | -                     | 1992                   | 97,8%                 | 14.185.000 €                |
| Frankenthal                           | Mina Karcher Platz       | 143                | -                     | 1984-85                | 98,1%                 | 13.815.000 €                |
| Frankfurt                             | Heisterstraße            | 34                 | -                     | 1990                   | 93,4%                 | 5.445.000 €                 |
| Frankfurt                             | Lyoner Straße            | 98                 | 1                     | 1969/2010              | 89,7%                 | 28.575.000 €                |
| Frankfurt                             | Salvador-Allende-Straße  | 164                | -                     | 2012                   | 94,5%                 | 23.735.000 €                |
| Fulda                                 | Heinrichstraße           | 10                 | 11                    | 1958                   | 100,0%                | 5.860.000 €                 |
| Fürth                                 | Schwabacher Straße       | 42                 | -                     | 2020                   | 99,4%                 | 11.065.000 €                |
| Ginsheim-Gustavsburg                  | Beethovenstraße          | 32                 | -                     | 1979                   | 100,0%                | 3.505.000 €                 |
| Ginsheim-Gustavsburg                  | Heinrich-Hertz-Straße    | 58                 | -                     | 1981                   | 99,7%                 | 4.555.000 €                 |
| Hamburg                               | Neuenfelderstraße        | 98                 | -                     | 2020                   | 99,1%                 | 19.595.000 €                |
| Hannover                              | Neherfeld                | 77                 | -                     | 2015                   | 95,9%                 | 31.630.000 €                |
| Herzogenaurach                        | Aristide-Briand-Straße   | 129                | -                     | 2019/2020              | 98,8%                 | 38.145.000 €                |
| Horneburg                             | Lange Straße             | 19                 | 2                     | 2019                   | 99,5%                 | 4.155.000 €                 |
| Köln                                  | In der Höhle             | -                  | 1                     | 1900                   | 100,0%                | 3.870.000 €                 |
| Leipzig                               | Petersstraße             | 24                 | 3                     | 1913/1998              | 100,0%                | 14.920.000 €                |
| Mainz                                 | Haifa-Allee              | -                  | 30                    | 2020                   | 99,9%                 | 40.485.000 €                |
| Mannheim                              | Neues Leben              | 33                 | -                     | 2021                   | 91,3%                 | 11.095.000 €                |
| Münster                               | Weseler Straße           | -                  | 15                    | 1988                   | 95,8%                 | 6.565.000 €                 |
| Neustadt a.d. Weinstraße              | Böhlstraße               | 72                 | -                     | 1993                   | 99,6%                 | 7.795.000 €                 |
| Nußloch                               | Hauptstraße              | 23                 | 6                     | 2009                   | 96,5%                 | 15.495.000 €                |
| Recklinghausen                        | Markt                    | 1                  | 14                    | 1978                   | 86,4%                 | 6.700.000 €                 |
| Rüsselsheim                           | Im Hasengrund            | 45                 | -                     | 1980                   | 99,9%                 | 4.630.000 €                 |
| Schönefeld                            | Attilastraße             | 32                 | -                     | 1996                   | 100,0%                | 5.050.000 €                 |
| Wentorf bei Hamburg                   | Achtern Höben            | 33                 | -                     | 2018                   | 98,5%                 | 6.785.000 €                 |
| Wesseling                             | Ahrstraße, Kronenweg     | 91                 | -                     | 1976                   | 100,0%                | 5.205.000 €                 |
| Wesseling                             | Ulmenstraße              | 24                 | -                     | 1961                   | 87,4%                 | 1.880.000 €                 |
| Wesseling                             | Kastanienweg             | 210                | -                     | 1961                   | 95,5%                 | 16.790.000 €                |
| Wiesbaden <sup>1)</sup>               | Zur Schleifmühle         |                    |                       | 2022                   |                       | 8.559.540 €                 |
| Würzburg                              | Norbert-Glanzberg-Straße | 32                 | -                     | 2020                   | 99,3%                 | 9.320.000 €                 |
| <b>Gesamt Portfolio <sup>2)</sup></b> |                          | <b>2.211</b>       | <b>145</b>            |                        |                       | <b>576.969.540 €</b>        |



1) Bei dem Objekt Wiesbaden handelt es sich um ein im Bau befindliches Projekt mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

2) Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf, Langen, Pinneberg und Ketzin sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

» JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2021

Das sechste Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2021 abgeschlossen. Die Ausschüttungshöhe, der Anlageerfolg und das Ausschüttungsdatum werden mit Veröffentlichung des Jahresberichts bekannt gegeben. Die Bekanntmachung des Jahresberichts erfolgt spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Geschäftsjahresende.

» WERTE DES 5. GESCHÄFTSJAHRES 2019/2020

|                                      |                           |  |                     |
|--------------------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| <b>Geschäftsjahr</b>                 | 01.05.2019 bis 30.04.2020 | <b>Ausschüttungsdatum</b>                  | 02.10.2020          |
| <b>Anlageerfolg <sup>1)</sup></b>    | 4,8%                      | <b>Ausschüttung</b>                        | 1,30 Euro je Anteil |
| <b>Laufende Kosten <sup>2)</sup></b> | 1,18%                     | <b>davon steuerfrei für Steuerinländer</b> | 60%                 |

» FONDSDATEN

|   |   |
|---|---|
| <b>WKN / ISIN</b>   | A12BSB / DE000A12BSB8   |
| <b>Fondstyp</b>   | Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen) |
| <b>Fondaufgabe</b>  | 3. August 2015  |
| <b>Mindestzeichnung</b>                                   | 1 Fondsanteil   |
| <b>Mindesthalte- und Rückgabefrist</b>                    | 24 Monate / 12 Monate   |
| <b>Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag <sup>3)</sup></b> | bis 5,00% / 0,00%   |

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. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

2) Die laufenden Kosten beinhalten nicht den Ausgabeaufschlag, die Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau von Immobilien und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.

3) Neben den hier angegebenen einmaligen Kosten fallen laufende Kosten und weitere Kosten an. Sie werden in den wesentlichen Anlegerinformationen ausgewiesen und im Verkaufsprospekt unter "Kosten" näher erläutert.

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b> | IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
| <b>Asset Manager</b>                  | INDUSTRIA WOHNEN GmbH  |
| <b>Verwahrstelle</b>                  | M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA                                     |



**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**

Theodor-Heuss-Allee 74  
60486 Frankfurt am Main

Service-Telefon: 0800 8383888

E-Mail: info@industria-wohnen.de

www.industria-wohnen.de



Die Note "SCOPE a+AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 16.06.2020 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, ([www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)) vergeben. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Best Asset Manager Top 2021 Retail Real Estate Residential" wurde am 26.11.2020 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 20 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 31.12.2020. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in den Kategorien ein, drei und fünf Jahre jeweils den zweiten Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

**Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen**

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung, die von Industria Wohnen, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Es 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/fondsinfos/fokus-wohnen-deutschland/](http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinfos/fokus-wohnen-deutschland/) erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der Industria Wohnen GmbH (Kontaktdaten siehe oben) oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern. Darüberhinaus auch unter [www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/) abrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf](http://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf) verfügbar.

**Mit der Anlage in den Fonds verbundene Risiken**

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Hinweise zu den einzelnen mit der Anlage verbundenen Risiken. Es bestehen insbesondere folgende Risiken, die in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Verkaufsprospekt näher erläutert werden: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen und Liquiditätsrisiken. Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit, Mindesthaltefrist und Rückgabefrist. Preisänderungsrisiko. Immobilienrisiken. Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften. Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien. Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % des Wertes des Fonds anlegen.