



## Juli 2019

### MITTEILUNG DES ASSET MANagements

#### CASH-CALL:

Die aktuell laufende CASH-CALL-Phase wird bis auf weiteres verlängert. Hintergrund hierfür sind sukzessive Übernahmen von Neubauobjekten sowie anstehende Akquisitionen.

#### JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2019:

Das 4. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Mit einer Wertentwicklung von 5,2% (nach BVI-Methode) wurde wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

#### ANKAUF:

Im vergangenen Monat wurde eine im Jahr 2014 fertiggestellte Wohnanlage mit 77 Wohneinheiten in Hannover angekauft.

#### VERKEHRSWERTE:

Im Juni hat die planmäßige Nachbewertung der Objekte in Dietzenbach, Dortmund, Frankfurt (Salvador-Allende-Straße), Frankenthal (Mina-Karcher-Platz), Ginsheim-Gustavsburg (Beethovenstraße), Hamburg-Wilhelmsburg, Rüsselsheim und Wesseling stattgefunden.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst aktuell 22 Fondsobjekte sowie sechs Projekte in Stade, Herzogenaurach, Fürth, Würzburg, Mainz und Hannover, die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 28 angekauften Fondsobjekte mit 1.982 Wohn- und 39 Gewerbeeinheiten beträgt 459,9 Mio. Euro.

#### ZAHLEN UND FAKTEN

Stichtag 30.06.2019

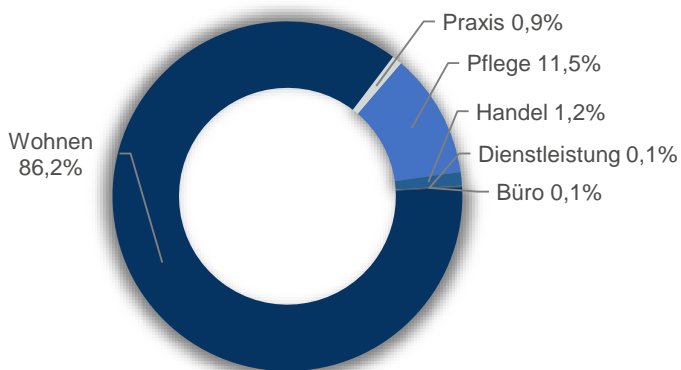
<b>Anteilwert</b>	54,82 €
<b>Nettoinventarwert<sup>1)</sup></b>	293.888.599 €
<b>Bruttofondsvermögen<sup>2)</sup></b>	366.688.197 €
<b>umlaufende Anteile</b>	5.360.592
<b>Fremdkapitalquote<sup>3)</sup></b>	23,2%
<b>Vermietungsquote</b>	91,7%

#### REGIONALE VERTEILUNG (aller angekauften Fondsobjekte)

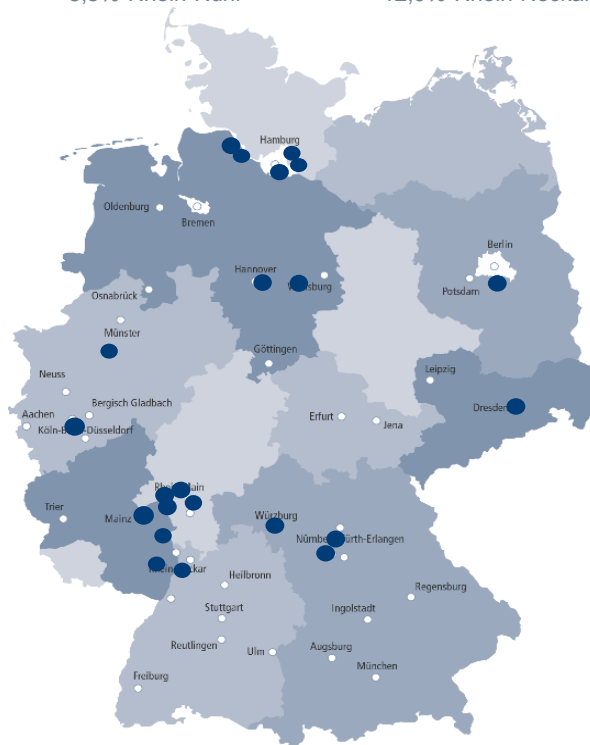
15,3% Raum Hamburg	4,7% Dresden
14,1% Niedersachsen	30,7% Rhein-Main
0,9% Raum Berlin	13,8% Bayern / Franken
8,5% Rhein-Ruhr	12,0% Rhein-Neckar

#### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

Stichtag 30.06.2019



Berechnung auf Basis der Nettosollmiete



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (419.976.560 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

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 in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

PORTFOLIOÜBERSICHT

Stichtag 30.06.2019

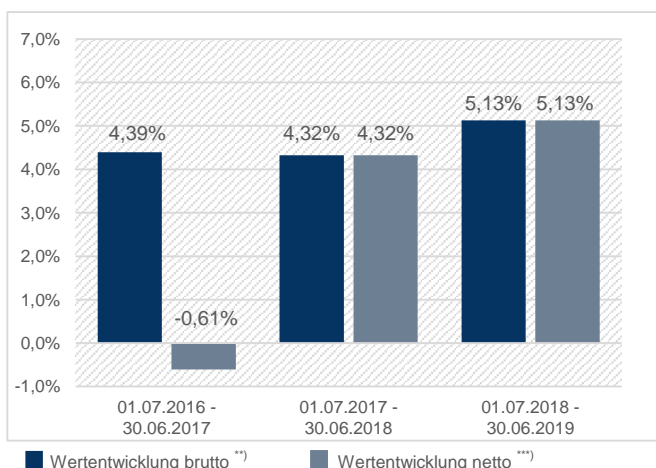
Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	94,3% <sup>3)</sup>	13.427.100 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	65,5% <sup>3)</sup>	28.005.000 €
Dietzenbach <sup>1)</sup>	Offenbacher Straße			2020		8.341.781 €
Dortmund	Hermannstraße	44	-	2015	94,4%	13.730.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	94,5%	19.840.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	97,9%	13.860.000 €
Frankenthal	Mina Karcher Platz	143	-	1984–85	99,6%	13.715.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	98,0%	4.475.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	96,6%	24.880.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	87,2%	23.500.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	97,3%	3.315.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	99,8%	3.655.000 €
Hamburg-Wilhelmsburg <sup>1)</sup>	Neuenfelderstraße			2020		12.497.311 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	67,3% <sup>3)</sup>	3.995.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	99,9%	7.630.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99,1%	15.345.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	98,0%	4.050.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	100,0%	3.895.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	98,5%	6.990.450 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	95,5%	4.800.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	100,0%	1.810.000 €
Wesseling	Kastanienweg	210	-	1961	93,3%	15.400.000 €
<b>Gesamt Portfolio <sup>2)</sup></b>		<b>1.438</b>	<b>10</b>			<b>247.156.642 €</b>

VERMÖGENSAUFSTELLUNG

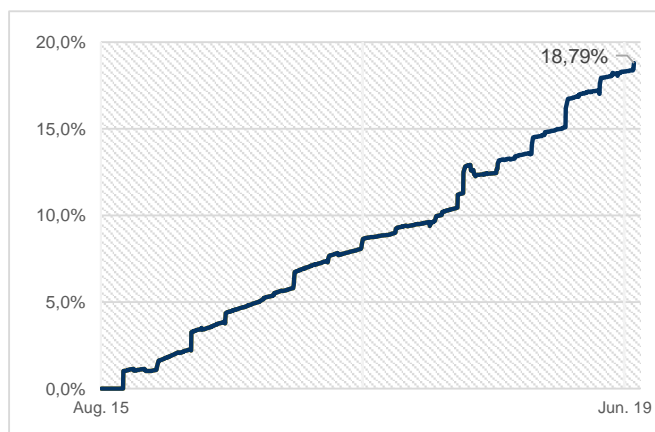
Stichtag 30.06.2019

Immobilienvermögen	247.156.642 €	84,10%
Liquiditätsanlagen	72.601.087 €	24,70%
Sonstige Vermögensgegenstände	46.930.468 €	15,97%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen <sup>4)</sup>	-72.799.598 €	-24,77%
<b>Nettoinventarwert</b>	<b>293.888.599 €</b>	<b>100,00%</b>

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



WERTENTWICKLUNG SEIT FONDSAUFBLAGE BRUTTO <sup>1)</sup>



Daten bis Stichtag 30.06.2019. 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.

<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 im 1. Jahr 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.

<sup>1)</sup> Bei den Objekten Dietzenbach und Hamburg-Wilhelmsburg handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

<sup>2)</sup> Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte (Stade, Herzogenaurach, Fürth, Würzburg, Mainz) und die Wohnanlage in Hannover sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

<sup>3)</sup> Die Vermietungsquoten sind niedriger, da die Neubauprojekte in den letzten Monaten fertig gestellt wurden.

<sup>4)</sup> Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreiseinhalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet.

## JAHRESABSCHLUSS PER 30.04.2019

Das vierte Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2019 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.

## GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

Werte des dritten Geschäftsjahres

<b>Zwischenausschüttung</b>	0,12 Euro je Anteil	<b>Anlageerfolg<sup>1)</sup></b>	4,2%
<b>Ausschüttungsdatum</b>	15.01.2018	<b>Geschäftsjahr</b>	1. Mai bis 30. April
<b>Endausschüttung</b>	1,30 Euro je Anteil	<b>Laufende Kosten<sup>2)</sup></b>	1,01%
<b>Ausschüttungsdatum</b>	02.10.2018		

## FONDSDATEN

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

1) Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in EUR 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 83 83 111

E-Mail: [info@industria-wohnen.de](mailto:info@industria-wohnen.de)

[www.industria-wohnen.de](http://www.industria-wohnen.de)

### 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. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter

[www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinfos/fondsinfos-fokus-wohnen-deutschland/](http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinfos/fondsinfos-fokus-wohnen-deutschland/) und [www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/) 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.

### 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.