

MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

Februar 2021

» MITTEILUNG DES ASSET MANagements

» CASH-CALL / CASH-STOP:

Der im Juni 2020 gestartete 15. Cash Call wird für anstehende Akquisitionen weiterhin verlängert.

» AUSBLICK 2021:

Im Jahr 2021 sind für FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND Ankäufe von 3 bis 5 Wohnprojekten mit einem Gesamtvolumen von 200 Mio. Euro geplant. Es werden Mittelzuflüsse von 150 bis 200 Mio. Euro erwartet.

» VERKEHRSWERTE:

Im vergangenen Monat hat die planmäßige Nachbewertung der Objekte in Berlin (Müllerstraße), Dietzenbach, Frankenthal (Mahlastraße), Frankfurt (Heisterstraße, Lyoner Straße), Fürth, Ginsheim-Gustavsburg (Heinrich-Hertz-Straße), Herzogenaurach, Köln, Mannheim, Neustadt, Nußloch, Schönefeld, Wentorf und Würzburg stattgefunden.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst aktuell 39 Fondsobjekte und 3 Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (1. und 2. Bauabschnitt) sowie in Wiesbaden, die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 42 angekauften Fondsobjekte mit 2.366 Wohn- und 145 Gewerbeeinheiten beträgt 682 Mio. Euro.

» ZAHLEN UND FAKTEN

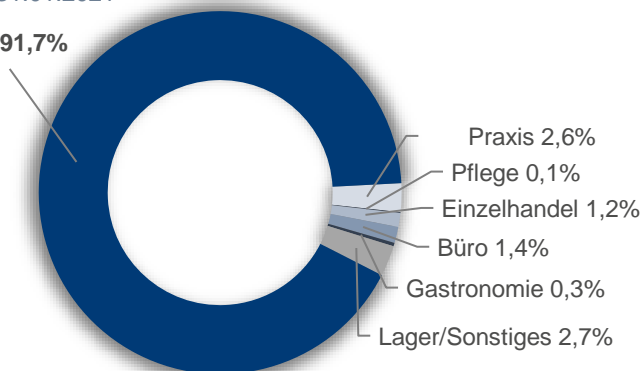
Stichtag 31.01.2021

Anteilwert	56,36 €
Nettoinventarwert ¹⁾	560.302.358 €
Bruttofondsvermögen ²⁾	722.105.597 €
umlaufende Anteile	9.940.329
Fremdkapitalquote ³⁾	20,4%
Vermietungsquote	95,3%

» NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

Stichtag 31.01.2021

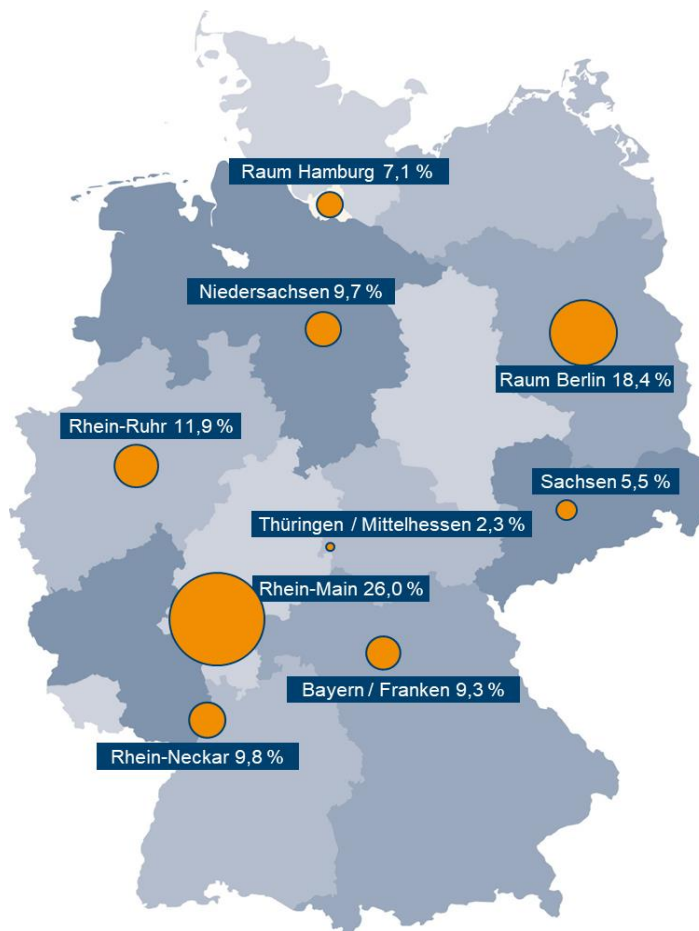
Wohnen 91,7%



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 (629.884.010 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

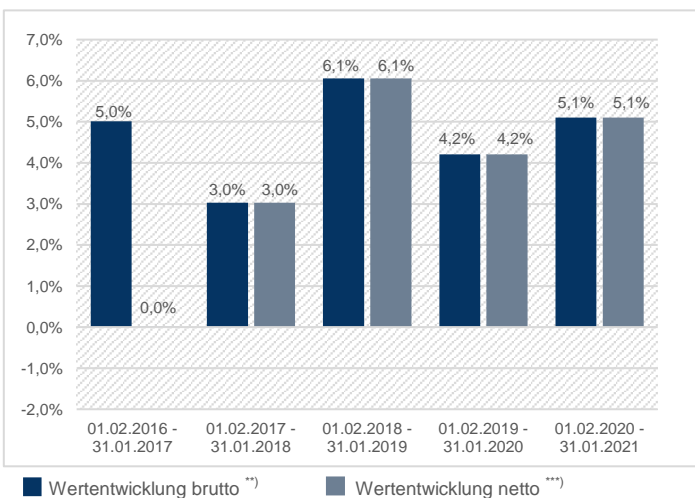


» VERMÖGENSAUFSTELLUNG

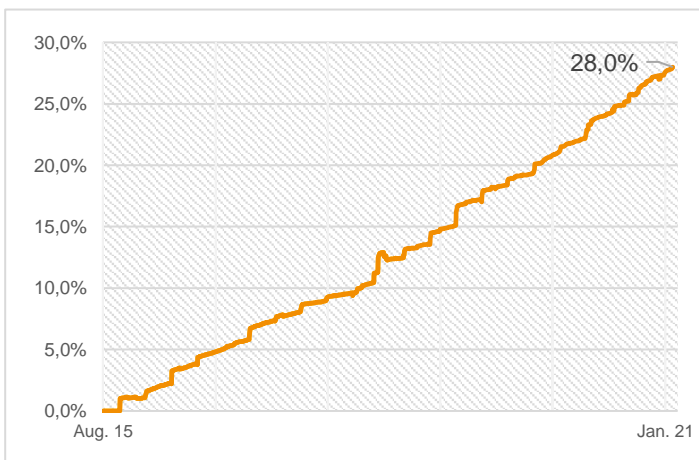
Stichtag 31.01.2021

Immobilienvermögen	555.811.511 €	99,20%
Liquiditätsanlagen	112.290.369 €	20,04%
Sonstige Vermögensgegenstände	54.003.717 €	9,64%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen ¹⁾	-161.803.239 €	-28,88%
Nettoinventarwert	560.302.358 €	100,00%

» WERTENTWICKLUNG (Gesetzliche Darstellung) ¹⁾



» WERTENTWICKLUNG SEIT FONDSAUFBLAU BRUTTO ³⁾



Daten bis Stichtag 31.01.2021. 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.

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

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

³⁾ 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.

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

¹⁾ 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 31.01.2021

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	99,0%	13.527.100 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	-	2020	89,4%	27.800.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	-	2020	59,1% ¹⁾	25.300.000 €
Berlin	Müllerstraße	-	6	1960	99,9%	6.935.000 €
Bonn	Friedensplatz	-	25	1988	96,9%	21.010.000 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	97,3%	29.155.000 €
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	2020	97,7%	27.550.000 €
Dortmund	Hermannstraße	44	-	2015	99,7%	13.955.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	91,9%	6.965.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	99,8%	19.955.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	97,8%	8.725.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	98,6%	14.080.000 €
Frankenthal	Mina Karcher Platz	143	-	1984–85	99,7%	13.830.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	97,7%	4.925.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	95,9%	27.515.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	94,8%	23.935.000 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	100,0%	5.655.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	99,2%	11.170.500 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	100,0%	3.565.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	99,7%	4.205.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	100,0%	19.709.010 €
Hannover	Neherfeld	77	-	2015	91,0%	31.680.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	98,8%	37.966.600 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	99,5%	4.085.000 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	100,0%	3.910.000 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100,0%	14.840.000 €
Mainz	Haifa-Allee	-	30	2020	99,9%	39.075.000 €
Mannheim ²⁾	Frischer Mut			2021		9.457.502 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	93,6%	6.545.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	97,7%	7.700.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99,1%	15.460.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	85,8%	6.790.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	100,0%	4.510.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	100,0%	4.665.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	98,1%	7.110.450 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	100,0%	4.920.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	87,4%	1.885.000 €
Wesseling	Kastanienweg	210	-	1961	96,3%	16.230.000 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	81,7% ³⁾	9.515.350 €
Gesamt Portfolio ⁴⁾		2.178	145			555.811.511 €



1) Die Vermietungsquote in Berlin ist im Vergleich gering, da das Objekt erst im Dezember 2020 fertig gestellt wurde.

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

3) Die Vermietungsquote in Würzburg ist im Vergleich gering, da das Objekt erst im Oktober 2020 fertig gestellt wurde.

4) Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf und Wiesbaden sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

» WERTE DES 5. GESCHÄFTSJAHRES 2019/2020

Geschäftsjahr	01.05.2019 bis 30.04.2020
Anlageerfolg ¹⁾	4,8%
Laufende Kosten ²⁾	1,18%

Ausschüttungsdatum	02.10.2020
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
Mindestzeichnung	1 Fondsanteil
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag ³⁾	bis 5,00%
Rücknahmeabschlag ³⁾	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.

Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Verwahrstelle	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) vergeben. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Bester 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. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinformationen-fokus-wohnen-deutschland/ und 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, Mindesthaltfrist 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.