

## WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

**FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** (Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch; „Fonds“)

**WKN/ISIN: A12BSB / DE000A12BSB8**, Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („KVG“).

## ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Der Fonds strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird. Das Asset Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert.

Im Anlagefokus des Fonds stehen Wohnimmobilien, die insbesondere in Deutschland belegen sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien können auch ausgewählte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen erworben werden. Ferner kommen Immobilieninvestitionen auch in Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen, in Betracht. Die KVG strebt an, im Rahmen der Investition in Wohnimmobilien über die klassischen Wohnangebote hinaus auch Investitionen in Nutzungen zu tätigen, die für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind. In diesem Zusammenhang wird vorrangig eine Investition in Wohnimmobilien mit den Nutzungsarten Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung, Wohn- und Geschäftshäuser, Seniorenwohnanlagen, Studenten- wohnungen sowie Immobilien mit wohnnahen Nutzungen angestrebt, aber auch in Immobilien mit Nutzungsarten wie Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten und Ärztehäuser. Die Auswahl der Immobilien erfolgt durch die KVG unter anderem nach den Kriterien der Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Die KVG muss für Rechnung des Fonds mindestens 51 % in Deutschland gelegene Immobilien investieren. Darüber hinaus müssen mindestens 51 % der gesamten Jahresnettosollmieteinnahmen des Fonds aus Wohnimmobilien stammen. Der Fonds darf bis zu 30 % des Verkehrswertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Geldmarktinstrumente, bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als

Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5 % des Wertes des Fondsvermögens. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment-Grade“ verfügen. Derivatgeschäfte werden ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt, d. h. um mögliche Verluste infolge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anleger aus. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Lesen Sie bitte die Hinweise zur Aussetzung der Anteilrücknahme unter „Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen / Liquiditätsrisiken“ im nachfolgenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung ist ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des Fonds zu einem unbestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die KVG und eine sich daran anschließende Liquidation des Fonds durch die Verwahrstelle möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und eine anschließende Liquidation des Fonds liegt im alleinigen Ermessen der KVG. Es handelt es sich um einen aktiv ohne Benchmarkbezug verwalteten Fonds.

**Empfehlung:** Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

**Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen / Liquiditätsrisiken:** Immobilien können nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KVG die Rücknahme der Fondsanteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Fonds kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

**Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit / Mindesthaltefrist:** Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und

der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

**Pandemie-Risiken:** Eine weltweite Epidemie (Pandemie), wie z.B. die Corona-Krise, kann zur Folge haben, dass in den betroffenen Ländern Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen des Fonds, zu einer Wertminderung der gehaltenen Immobilien sowie zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Immobilien- und Vermietungsmarkt führen können. Es können Liquiditätseingpässe entstehen, die zu einer Nichtbedienung von Darlehen und einer Zwangsversteigerung von Immobilien, der Aussetzung der Anteilrücknahme sowie der Abwicklung des Fonds führen können. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

**Preisänderungsrisiko:** Während der o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, so dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der

Fortsetzung „Risiko- und Ertragsprofil“

Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Rückgabe sein könnte.  
**Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

**Projektentwicklungen:** Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

**Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien:** Wenn

Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen oder -minderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

**Rechts- und Steueränderungsrisiken:** Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung oder eine Änderung dessen kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

**KOSTEN**

**Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge | 5%<br>0% |
|------------------------------------|----------|

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

**Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Laufende Kosten | 1,29% |
|-----------------|-------|

**Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:**

|   |   |
|---|---|
| Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau von Immobilien: 2 % des An- oder Verkaufspreises bzw. 3 % der Baukosten | Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,33% bezogen auf das durchschnittliche Nettofondsvermögen. |
|---|---|

**Erfolgsabhängige Vergütung:**

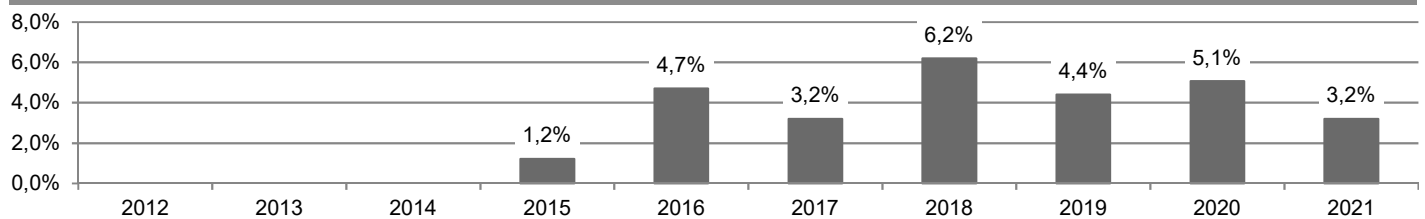
Es wird keine Erfolgsvergütung berechnet.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen. Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2021 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.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“.

**WERTENTWICKLUNG**



**Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlag abgezogen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet.**

**PRAKTISCHE INFORMATIONEN**

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

Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter [www.intreal.com/info/fwd.html](http://www.intreal.com/info/fwd.html).

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [www.intreal.com/info/verguetung.pdf](http://www.intreal.com/info/verguetung.pdf) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur

Verfügung gestellt. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.01.2022.