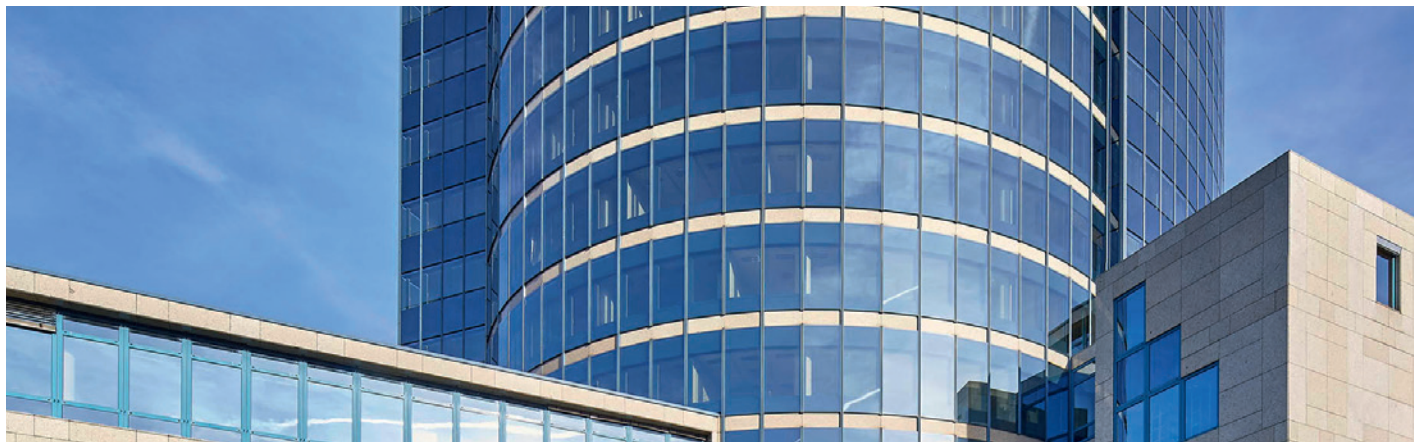


Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.



## Ausblick für grundbesitz Fokus Deutschland

Während der Zinsanstieg der vergangenen Monate kurzfristig Einfluss auf die Immobilienwerte und so auch auf die Wertentwicklung hat, erwartet die DWS dennoch mittel- bis langfristig Entwicklungschancen.

### Aktueller Stand

Die Bewertungsanpassungen und Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland sind seit Jahresbeginn 2023 beeinflusst von den Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte. Deshalb konzentriert sich das Fondsmanagement u.a. darauf, die langfristige Attraktivität des Immobilienportfolios sicherzustellen. Ziel ist es, an der erwarteten positiven Entwicklung der Immobilienmärkte nach der derzeitigen Konsolidierung partizipieren zu können.

### Mittel- bis langfristige Perspektive

Die mittel- bis langfristige Einschätzung der

DWS für die europäischen Immobilienmärkte ist grundsätzlich positiv, auch aufgrund des vielfach eingeschränkten Angebots an Objekten bei gleichzeitig hoher Nachfrage bei den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien. DWS Real Estate Research prognostiziert mittel- bis langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse der Immobilien. Damit können die Immobilienmärkte derzeit eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten.

### Liquidität im Fokus

Eine besondere Bedeutung in der aktuell unsicheren Marktlage kommt dem Liquiditätsmanagement zu. Im Liquiditätsvermö-

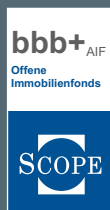
gen des Fonds werden neben Termin- und Sichteinlagen nur Anleihen von Emittenten guter Bonität aus Deutschland oder dem europäischen Ausland gehalten. Die Liquiditätsquote liegt aktuell bei knapp 10% (bezogen auf das Fondsvermögen). Das Fondsmanagement wird zur Stärkung der Liquidität und zur Bedienung von möglichen künftigen Anteilrückgaben Immobilien veräußern. Im Fokus steht dabei unverändert die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern und die im Jahr 2020 begonnene Strategie mit einem Ausbau der Nutzungsart Wohnen fortzuführen. Detaillierte Informationen finden Sie [auf unserer Website](#).

### Anlagestrategie

Investitionen in Immobilien – vorwiegend in Deutschland. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach fortwährender Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

### Auszeichnungen

Juni 2023: Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften veröffentlicht. Quelle: [scopeanalysis.com](https://www.scopeanalysis.com)



grundbesitz Fokus Deutschland mit **bbb+**<sub>AIF</sub> Rating bewertet

Wesentlicher Grund für die niedrigere Einstufung im Vergleich zum Vorjahr ist die geringere Performance gegenüber dem Vorjahr. Die 12-Monats-Wertentwicklung des Fonds lag zum Bewertungsstichtag am 31.12.2022 bei 1,5%. Als positiv werden der „hohe Anteil junger Objekte im Fonds“ bewertet, die „breite sektorale Diversifikation des Portfolios“ und die sehr hohe Vermietungsquote von 96,6% per Ende Dezember 2022.



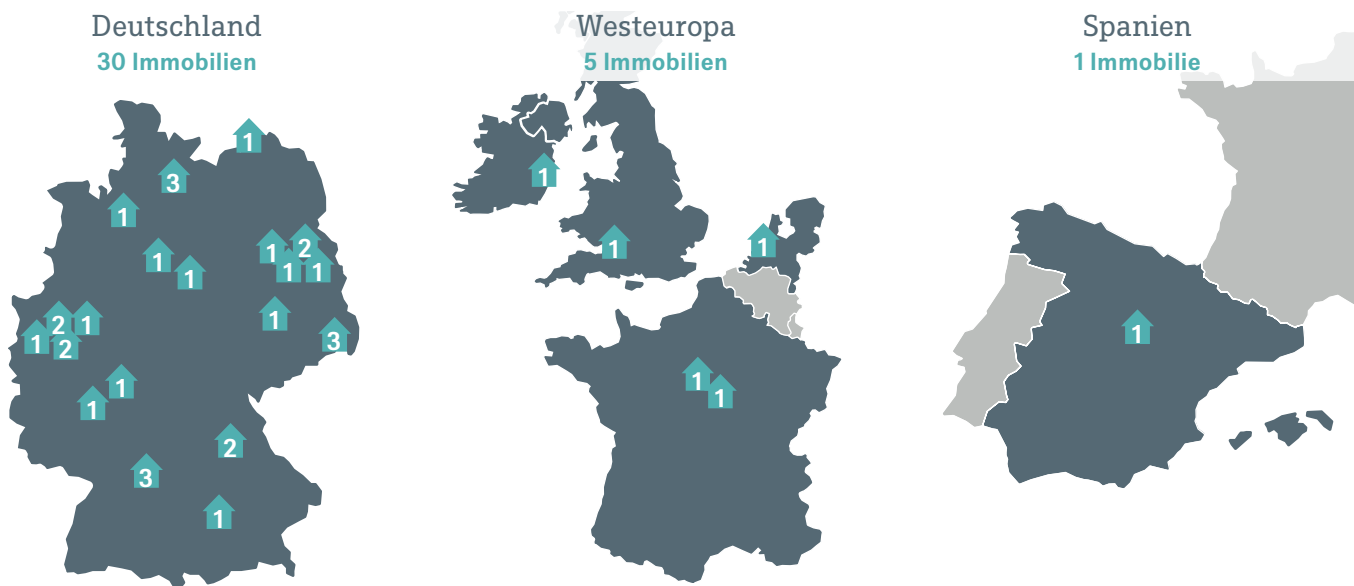
Asset Management Rating zum elften Mal in Folge mit höchstmöglicher Note **AAA**<sub>AMR</sub>

Scope bestätigt DWS als einziger bewerteter Gesellschaft zum elften Mal in Folge das Asset Management Rating für das Immobiliengeschäft mit **AAA**<sub>AMR</sub>, der höchstmöglichen Ratingstufe. Bei der Bewertung stellt Scope die „hervorragende Qualität und Kompetenz im Management von Immobilien-Investments“ der DWS heraus.

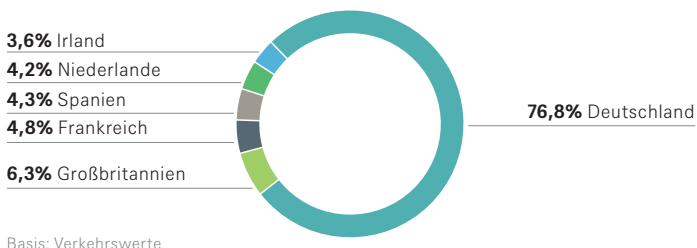
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

### grundbesitz Fokus Deutschland

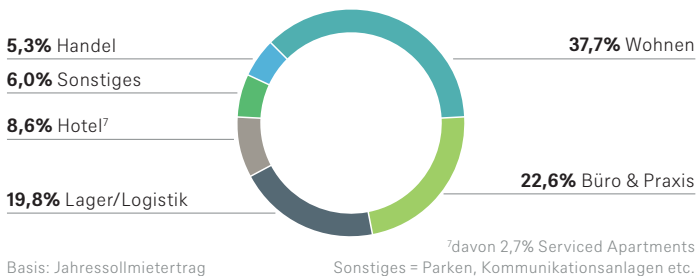
Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Stadt)



#### Geographische Verteilung der 36 Fondsimmobilien



#### Nutzungsarten der Fondsimmobilien



#### Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	1.011,6
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	752,4
Beteiligungsvermögen	192,0
Liquide Mittel <sup>1</sup>	96,6
Kredite (direkt gehalten)	-188,1
Sonstiges <sup>2</sup>	158,7
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	9,6%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	22,2%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	95,5%
Investments in Fremdwährung <sup>6</sup>	6,3%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 51 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)  
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen (u. a. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche) sowie sonstigen Verbindlichkeiten (u. a. Kredite, Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie Grundstückskäufen und Bauvorhaben)  
<sup>3</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen  
<sup>4</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)  
<sup>5</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag  
<sup>6</sup> Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

#### An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024 (01.04.2023–31.03.2024)

##### Ankäufe

Land	Anzahl (Ankauf/Objekt)	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Kaufpreis in Millionen EUR <sup>8</sup>	Anschaffungsnebenkosten in Millionen EUR <sup>9</sup>	Investitionsvolumen in Millionen EUR	Beteiligungsquote in %
Spanien	1	Beteiligung	42,4	1,8	44,2	100%
Deutschland	1	direkt	42,9	3,4	46,2	-
Summe Ankäufe	2	-	85,3	5,2	90,5	-

##### Verkäufe

Land	Anzahl	Verkaufspreis in Millionen EUR	Nebenkosten und Gebühren in Millionen EUR	Erlös in Millionen EUR	Mehrerlös in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR
-	-	-	-	-	-	-
Summe Verkäufe	-	-	-	-	-	-

<sup>8</sup> Laut Kaufvertrag, ohne Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge bei Übergang Besitz, Nutzen, Lasten

<sup>9</sup> Inkl. Fondsgebühren sowie aller sonstigen mit dem Kauf in Verbindung stehenden Kosten

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz Fokus Deutschland Anteilklasse RC

### Preise Anteilklasse RC

Ausgabepreis	56,69 EUR
Rücknahmepreis	53,99 EUR
Anteilwert	53,99 EUR
Anzahl Stücke	15.895.491

(Stand: 31.12.2023)

### Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	1.011,6	858,3
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	752,4	638,3
Beteiligungsvermögen	192,0	162,9
Liquide Mittel <sup>1</sup>	96,6	82,0
Kredite (direkt gehalten)	-188,1	-159,6
Sonstiges <sup>2</sup>	158,7	134,7

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

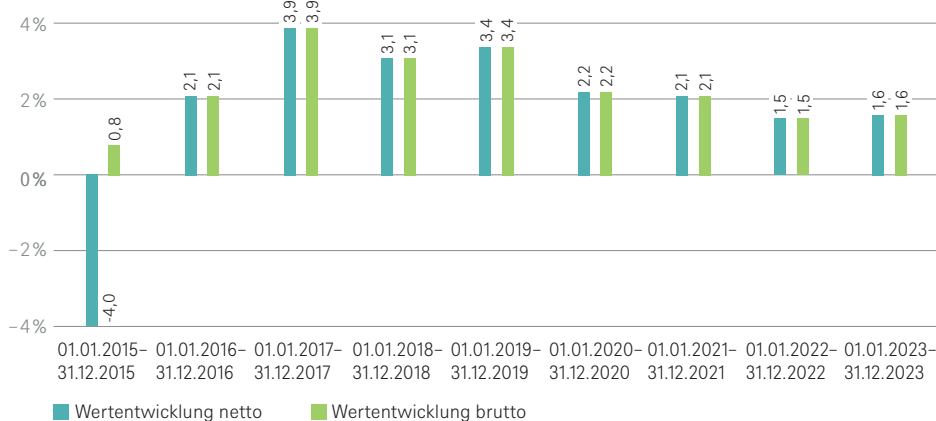
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### Wertentwicklung Anteilklasse RC

#### Kumulierte Wertentwicklung brutto\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	1,6%	
3 Jahre	5,2%	1,7%
5 Jahre	11,3%	2,2%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (03.11.2014)	22,7%	2,3%

#### Jährliche Wertentwicklung in %\*



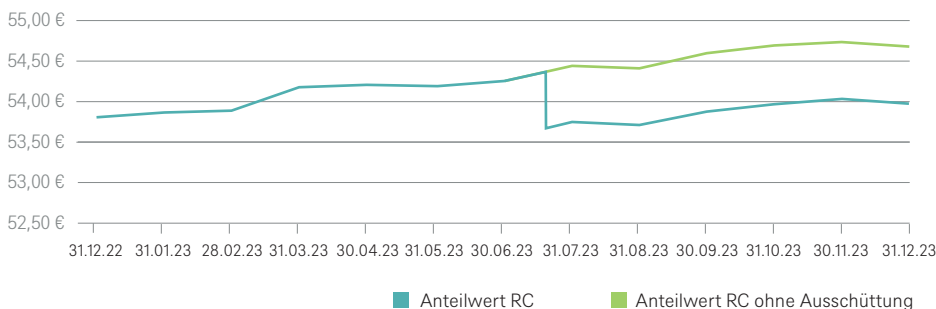
\*Erläuterung siehe letzte Seite

### Allgemeine Fondsdaten

#### Anteilklasse RC

Kapitalverwaltungs-gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz Fokus Deutschland
ISIN	DE0009807081
WKN	980708
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	03.11.2014
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs-vergütung	1,0% p.a. des anteiligen Fondsvermögens
Gesamtkostenquote	1,10% (Stand: 31.03.2023)

### Entwicklung des Anteilwertes RC (Rücknahmepreis)



### Renditen Anteilklasse RC

Geschäftsjahr 2022/2023  
(01.04.2022 – 31.03.2023)

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,8%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	-3,5%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	2,6%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

### Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse RC)

Ausschüttungstermin	19.07.2023	20.07.2022	14.07.2021
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,70	0,60	0,55
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,2800	0,2400	0,2200
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2800	0,2400	0,2200
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2800	0,2400	0,2200
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz Fokus Deutschland Anteilklasse IC

### Preise Anteilklasse IC

Ausgabepreis	57,21 EUR
Rücknahmepreis	54,49 EUR
Anteilwert	54,49 EUR
Anzahl Stücke	2.814.967

(Stand: 31.12.2023)

### Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	1.011,6	153,4
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	752,4	114,1
Beteiligungsvermögen	192,0	29,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	96,6	14,6
Kredite (direkt gehalten)	-188,1	-28,5
Sonstiges <sup>2</sup>	158,7	24,1

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

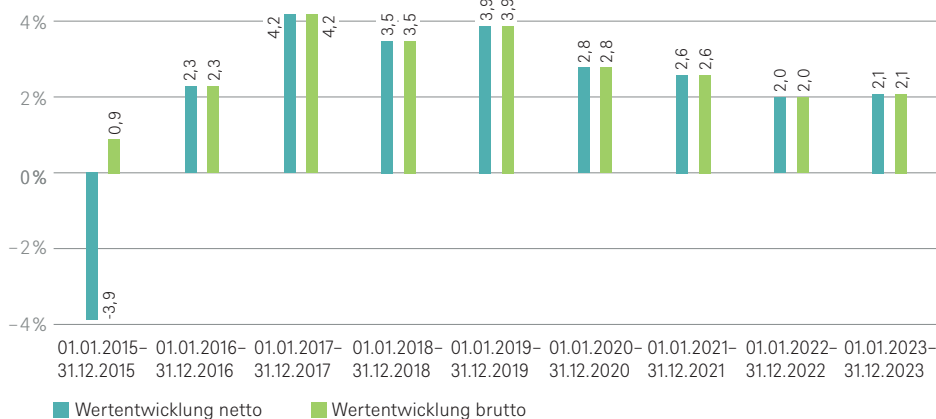
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### Wertentwicklung Anteilklasse IC

#### Kumulierte Wertentwicklung brutto\*

	Ø p.a.
1 Jahr	2,1%
3 Jahre	6,8% 2,2%
5 Jahre	14,1% 2,7%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (03.11.2014)	27,1% 2,6%

#### Jährliche Wertentwicklung in %\*



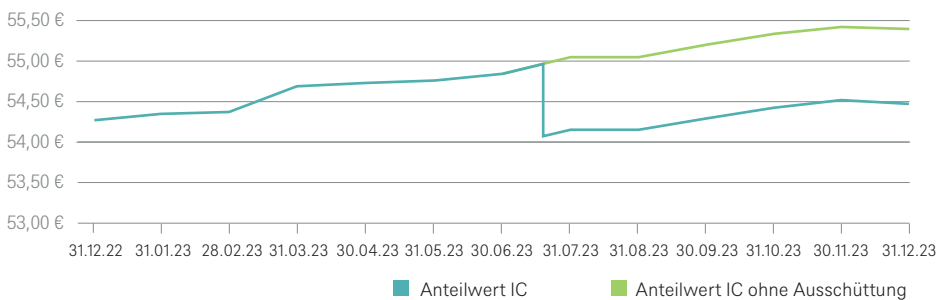
\*Erläuterung siehe letzte Seite

### Allgemeine Fondsdaten

#### Anteilklasse IC

Kapitalverwaltungs-gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz Fokus Deutschland
ISIN	DE0009807099
WKN	980709
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	03.11.2014
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Mindestanlagesumme bei Erstinvestition	400.000 EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs- vergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilien- vermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditäts- anlagen
Gesamtkostenquote	0,60% (Stand: 31.03.2023)

### Entwicklung des Anteilwertes IC (Rücknahmepreis)



### Renditen Anteilklasse IC

Geschäftsjahr 2022/2023  
(01.04.2022 – 31.03.2023)

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,8%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>3</sup>	4,0%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	-3,5%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>4</sup>	-3,6%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	2,5%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

### Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse IC)

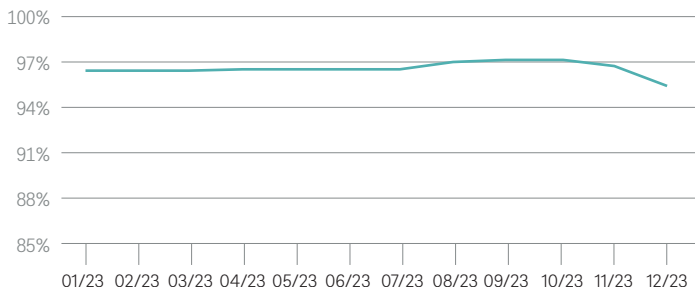
Ausschüttungstermin	19.07.2023	20.07.2022	14.07.2021
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,90	0,80	0,80
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,3600	0,3200	0,3200
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3600	0,3200	0,3200
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3600	0,3200	0,3200
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz Fokus Deutschland Informationen zum Immobilienportfolio

### Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)

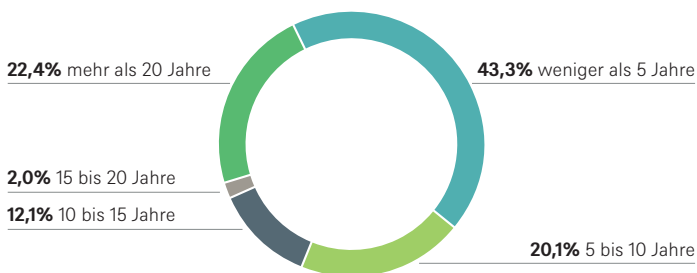


Vermietungsquote im Dezember 2023	95,5%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	48,2 Millionen EUR

### Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	Prozentualer Anteil
Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10 (DE)	7,6%
Bristol, 21 St. Thomas St. (GB)	6,3%
Hannover, Vahrenwalder Str. (DE)	5,8%
Schönefeld, RathausVillen (DE)	5,0%
Madrid, Avenida de la Gran Via del Sureste (ES)	4,3%
Stuttgart, Bülow Tower (DE)	4,3%
Rijswijk (NL)	4,2%
Berlin, Spreeliebe (DE)	4,1%
Nürnberg, City Park Center (DE)	3,9%
Frankfurt, Uhlandstr. 2 (DE)	3,6%
<b>Summe</b>	<b>49,1%</b>

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte



City Park Center, Nürnberg, Deutschland, Büro- und Geschäftsgebäude

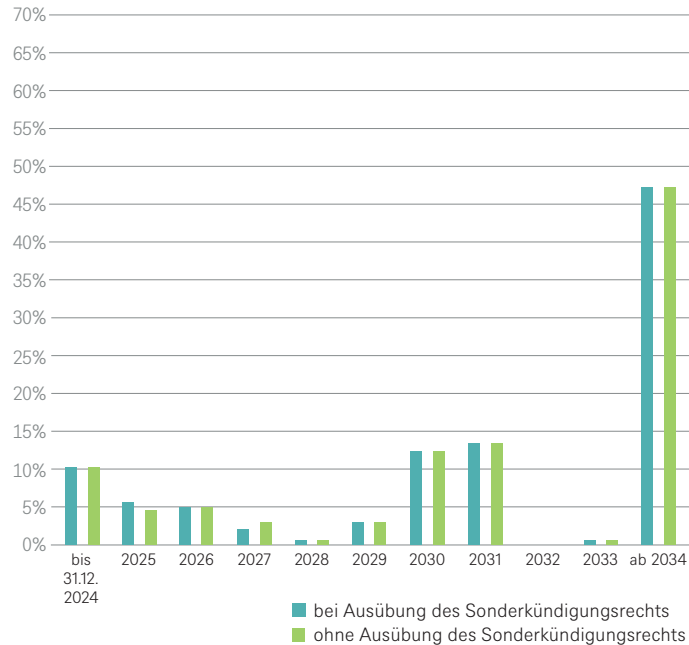


Cedarview, Santry, Irland, Wohngebäude



Essen, Deutschland, Logistik- und Bürogebäude

### Auslaufende Mietverträge (gemessen an der Vertragsmiete des Fonds in %)



Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen.

### Top 5 Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Wohnen	29,6%
Logistik	19,2%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	11,5%
Hotel/Gastronomie	10,9%
Technologie und Software	5,6%
<b>Summe</b>	<b>76,8%</b>

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz Fokus Deutschland

### Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand

#### Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>			<b>714.375</b>
70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 190, „Bülow Tower“	Bürogebäude	13.851	45.150
20359 Hamburg, Pinnasberg 47, „Dock 47“	Bürogebäude	4.060	20.150
90443 Nürnberg, Zeltnerstraße 19, Sandstraße 20a, 24a „City Park Center“	Büro- und Geschäftsgebäude	19.817	41.150
01307 Dresden, Pfortenhauerstraße 41	Wohn- und Geschäftsgebäude	4.182	15.100
70565 Stuttgart, Breitwiesenstraße 19, „B19“	Bürogebäude	10.837	30.600
14532 Kleinmachnow, Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7	Lager-, Logistikgebäude	8.139	18.350
86156 Neusäß, Regensburger Straße	Lager-, Logistikgebäude	5.562	12.200
55129 Mainz, Barcelona-Allee 15	Lager-, Logistikgebäude	5.937	14.700
45279 Essen, Kleine Ruhrau 16	Lager-, Logistikgebäude	6.569	13.350
45307 Essen, Am Zehnthof 77, Schönscheidtstraße 50	Logistik- und Bürogebäude	17.549	25.550
51149 Köln, Josef-Linden-Weg 8	Lager-, Logistikgebäude	6.815	19.375
90471 Nürnberg, Poststraße 6	Lager-, Logistikgebäude	4.625	9.350
01139 Dresden, Marie-Curie-Straße 14	Lager-, Logistikgebäude	5.103	11.600
40476 Düsseldorf, Münsterstraße 96, 100, 102, Glockenstraße 31, 35, „Münster Center“	Büro-, Geschäfts- und Wohngeb.	11.849	30.200
14469 Potsdam, Jägerallee 20	Hotelgebäude	17.208	37.250
22047 Hamburg, Fehmarnstraße 8-10, 14-26	Wohngebäude	6.141	30.800
60314 Frankfurt/Main, Uhlandstraße 2	Bürogebäude	6.756	38.550
04317 Leipzig, Täubchenweg 53	Wohngebäude	1.002	4.850
12627 Berlin, Martin-Riesenburger-Straße 36, 38, 40, 42, 44	Wohngebäude	8.992	33.000
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße 100	Wohngebäude	3.842	22.750
12529 Schönefeld, Rathausgasse 2, 4, 6, 8, „RathausVillen“	Wohngebäude	11.808	52.900
30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 11	Büro-, Geschäfts-, und Hotelgeb.	13.252	61.400
50823 Köln, Overbeckstraße 2-4, Liebigstraße 1	Wohn- und Geschäftsgebäude	3.175	26.700
01139 Dresden, Roßmäßlerstraße 4-6, Rietzstraße 38	Wohngebäude	3.945	15.000
38124 Braunschweig, Zuckerbergweg 50-53	Wohngebäude	4.246	23.700
28217 Bremen, Konsul-Smidt-Straße 54	Wohn- und Geschäftsgebäude	3.335	17.150
10317 Berlin-Lichtenberg, Hauptstraße 2, 3, „Spreeliebe“	Wohn- und Geschäftsgebäude	8.678	43.500
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (mit EU-Währung)</b>			<b>38.050</b>
Irland			
Northwood, Santry Demesne, Dublin 9, „Cedarview“	Wohngebäude	10.113	38.050
<b>III. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien (im Inland)</b>			<b>97.148</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Objekt: 18059 Rostock, Erich-Schlesinger-Straße 65	Lager-, Logistikgebäude	2.774	7.810
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Objekt: 58640 Iserlohn, Auf der Kisse 1	Lager-, Logistikgebäude	4.601	9.200
Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	95.962	80.138
<b>IV. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit EUR-Währung)</b>			<b>140.100</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A., Niederlande Objekt: 2287 Rijswijk, Clavecimbellaan 193-513	Wohngebäude	17.220	43.900
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gFD France SAS, Frankreich Objekt: 92700 Colombes, 32-34 Boulevard Charles de Gaulle	Wohngebäude	im Bau	37.126
Objekt: 93150 Le Blanc-Mesnil, 102 Avenue Aristide Briand	Wohngebäude	im Bau	13.774
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GFD Spain HoldCo, S.L., 100% Gesellschaftsanteile an Vallecas PropCo, S.L., Spanien Objekt: 28051 Madrid, Avenida de la Gran Via del Sureste, Calle Eduardo Chillida	Wohngebäude	15.420	45.300
<b>V. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit Fremdwährung)</b>			<b>67.017</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited, Großbritannien Objekt: Bristol, 21 St Thomas St.	Wohngebäude	7.122	67.017
<b>I. + II. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>752.425</b>
<b>III. + IV. + V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>304.265</b>
<b>Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)</b>			<b>1.056.690</b>

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 31.12.2023

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,86843	GBP

## Risiken

- Anteilpreisrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesem Fall muss die KVG die Rücknahme der Anteile 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 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.
- Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mietentnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung der Objekte kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus einer Immobilie beeinflussen.
- Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien: Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich Wertminderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt/Leverage).
- Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.
- Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

## Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in dieser Fondsübersicht des Offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblatts und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und

zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](https://realassets.dws.com). Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter [https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document\\_DE0009807081\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7b20f-2c8b84f927dc&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document_DE0009807081_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7b20f-2c8b84f927dc&source=DWS). Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Vertriebsstellen wie etwa Banken oder andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen weisen dem interessierten Anleger gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Ursächlich hierfür können neue regulatorische Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der Kosten durch diese Vertriebsstellen sein, und zwar insbesondere infolge der Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID2-Richtlinie“) ab dem 3. Januar 2018. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerung der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen. Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

- \* Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird, d. h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

**Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

- \*\* Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 31. März 2023 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. April 2023 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

DWS Grundbesitz GmbH  
Mainzer Landstraße 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realassets.dws.com](https://realassets.dws.com)

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH<sup>1</sup>  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12389  
Internet: [www.dws.de](https://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)

<sup>1</sup> Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.