

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.



Die Nutzungsart Wohnen im Fokus

Neuwertige Wohnimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen werden stark nachgefragt. grundbesitz Fokus Deutschland ist in diesem Segment gut aufgestellt.

grundbesitz Fokus Deutschland hat in den vergangenen Jahren den Anteil der Nutzungsart Wohnen als strategisches Investment-Thema, neben Anlagen in Logistikimmobilien und Next Generation Offices, sukzessive auf derzeit rund 40 % ausgebaut. Der Fokus liegt hierbei überwiegend auf neu errichteten Wohnimmobilien mit modernen Nachhaltigkeitsstandards.

Neben klassischen Wohnanlagen bieten Wohnimmobilien-Subsegmente wie Studentisches Wohnen oder Serviced Apartments weitere Möglichkeiten zur Diversifizierung des Portfolios.



Die Nutzungsart Wohnen im Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland

Im Portfolio liegt der Schwerpunkt auf Objekten in guten und sehr guten Lagen wachstumsstarker Metropolregionen in Deutschland sowie ausgewählten europäischen Ländern. Dazu gehören junge Wohn-

objekte, wie z. B. „Spreeliebe“ in Berlin (s. Abb.). Sämtliche in Deutschland gelegenen Wohnimmobilien sind jünger als zehn Jahre. Aktuell sind 17 der 32 Fondsimmobilien Wohnobjekte, von denen etwas mehr als die Hälfte in Deutschland liegt, der andere Teil in weiteren europäischen Ländern. Gleichwohl kam es durch die gestiegenen Kapitalmarktzinsen zu Verkehrswertrückgängen auch der Wohnimmobilien.

Der Rückgang der Verkehrswerte führte gleichzeitig zu steigenden Renditen. Gemeinsam mit den gestiegenen Mieten ist daher die laufende Mietrendite der Wohnimmobilien seit dem Jahr 2022 gestiegen.

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 2024: Ratings von Scope für Asset Management Gesellschaften und für Offene Immobilienfonds veröffentlicht. Quelle: [scopeanalysis.com](https://www.scopeanalysis.com)



Asset Management Rating: „Sehr gute Qualität“

Das Asset Management Rating AA+_{AMR} für die DWS entspricht der Einschätzung „sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“. Scope verweist u. a. auf die ausgeprägte lokale Präsenz des deutschen Immobilienfondsgeschäfts der DWS als Teil der globalen Plattform der DWS-Gruppe, die sehr hohen Standards der operativen Prozesse, das hervorragende Research, sowie die klar definierte ESG-Strategie.



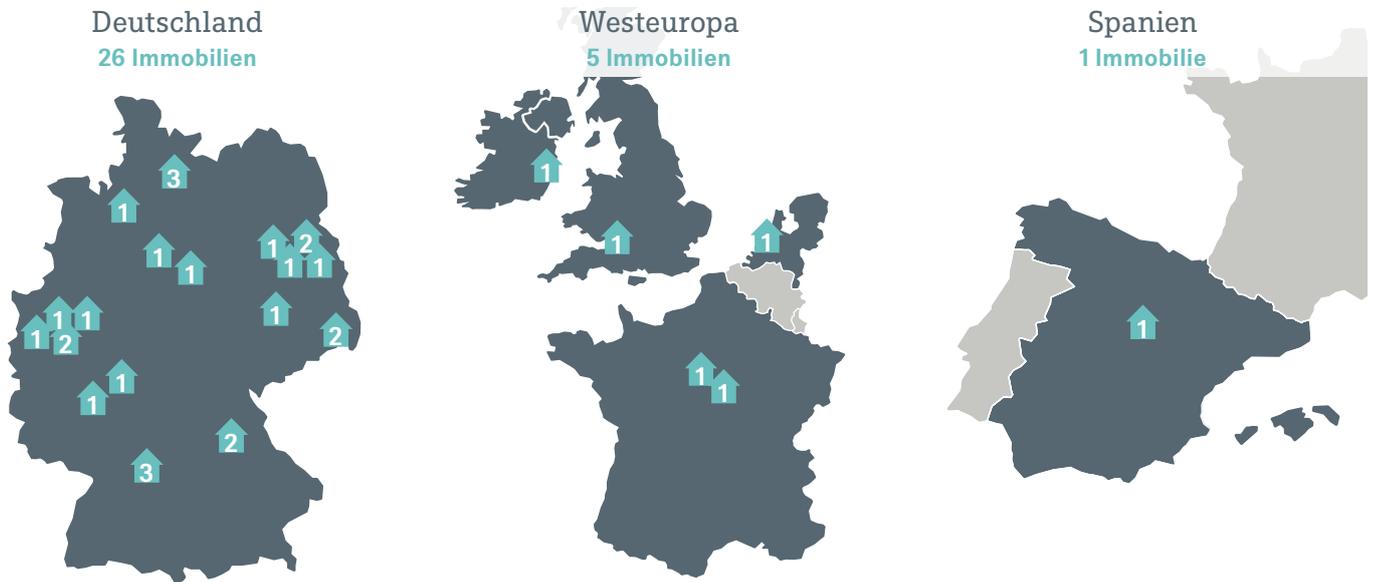
grundbesitz Fokus Deutschland mit Ratingnote bbb_{AIF} bewertet

Das im Vergleich zum Jahr zuvor geringere Rating wird insbesondere mit der niedrigeren Performance im Beurteilungszeitraum 2023 begründet. Positiv bewertet wurden u. a. der hohe Anteil junger und fungibler Objekte, die gute sektorale Diversifikation des Immobilienportfolios, die überdurchschnittlich hohe Vermietungsquote, sowie die unter ESG-Aspekten getätigten Ankäufe der letzten Jahre.

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

grundbesitz Fokus Deutschland

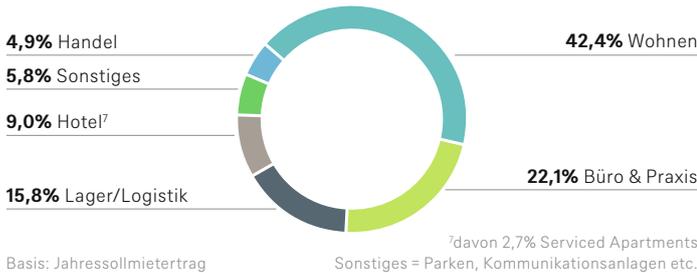
Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Stadt)



Geographische Verteilung der 32 Fondsimmobilien



Nutzungsarten der Fondsimmobilien



Fondsübersicht (in Millionen EUR)

| | |
|--|--------|
| Fondsvermögen | 911,7 |
| Immobilienvermögen (direkt gehalten) | 710,1 |
| Beteiligungsvermögen | 179,1 |
| Liquide Mittel ¹ | 85,4 |
| Kredite (direkt gehalten) | -248,1 |
| Sonstiges ² | 185,2 |
| Liquiditätsquote ³ | 9,4% |
| Fremdkapitalquote ⁴ | 29,1% |
| Vermietungsquote ⁵ | 93,4% |
| Investments in Fremdwährung ⁶ | 6,7% |

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 46 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)
² 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)
³ Bezogen auf das Fondsvolumen
⁴ Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)
⁵ Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag
⁶ Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.04.2024–31.03.2025)

Ankäufe

| Land | Anzahl (Ankauf/Objekt) | Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen | Kaufpreis in Millionen EUR ⁸ | Anschaffungsnebenkosten in Millionen EUR ⁹ | Investitionsvolumen in Millionen EUR | Beteiligungsquote in % |
|---------------|------------------------|--|---|---|--------------------------------------|------------------------|
| Summe Ankäufe | | | | | | |

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 | | | | | | |

⁸ Laut Kaufvertrag, ohne Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge bei Übergang Besitz, Nutzen, Lasten
⁹ 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 | 56,03 EUR |
| Rücknahmepreis | 53,36 EUR |
| Anteilwert | 53,36 EUR |
| Anzahl Stücke | 14.754.648 |

(Stand: 30.06.2024)

Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

| | Insgesamt | Anteilklasse RC |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|
| Fondsvermögen | 911,7 | 787,4 |
| Immobilienvermögen (direkt gehalten) | 710,1 | 613,3 |
| Beteiligungsvermögen | 179,1 | 154,7 |
| Liquide Mittel ¹ | 85,4 | 73,8 |
| Kredite (direkt gehalten) | -248,1 | -214,3 |
| Sonstiges ² | 185,2 | 159,9 |

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

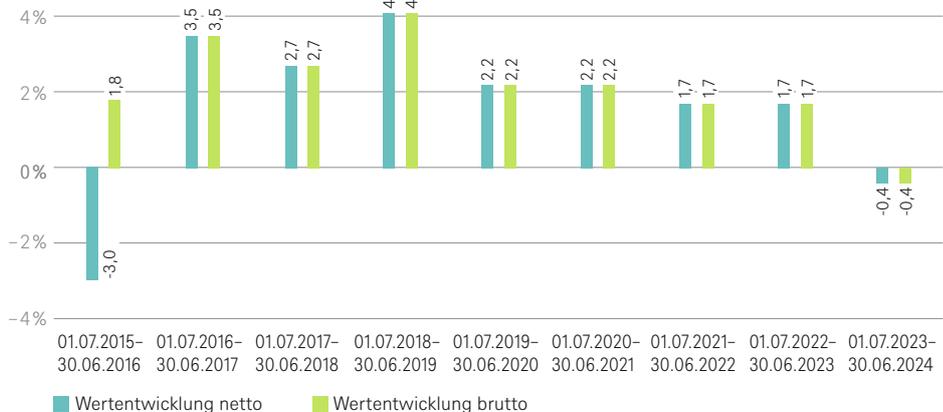
² Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

Wertentwicklung Anteilklasse RC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

| | | Ø p.a. |
|---|-------|--------|
| 1 Jahr | -0,4% | |
| 3 Jahre | 3,1% | 1,0% |
| 5 Jahre | 7,7% | 1,5% |
| Seit Auflegung der Anteilklasse RC (03.11.2014) | 21,2% | 2,0% |

Jährliche Wertentwicklung in %*



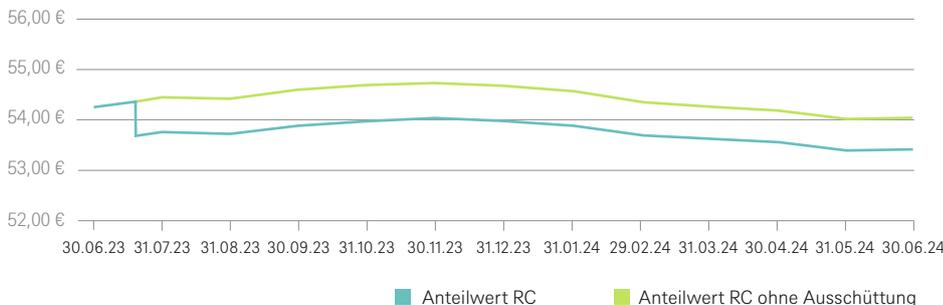
*Erläuterung siehe letzte Seite

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 ³ (vor Abzug der Fondskosten)** | 4,8% |
| Liquiditätsrendite ⁴ (vor Abzug der Fondskosten)** | -3,5% |
| Fondsrendite* (BVI-Methode) | 2,6% |

*/** Erläuterung siehe letzte Seite

³ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

⁴ 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) | 0,28 | 0,24 | 0,22 |
| Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR) | 0,28 | 0,24 | 0,22 |
| Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR) | 0,28 | 0,24 | 0,22 |
| 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 | 56,67 EUR |
| Rücknahmepreis | 53,97 EUR |
| Anteilwert | 53,97 EUR |
| Anzahl Stücke | 2.301.490 |

(Stand: 30.06.2024)

Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

| | Insgesamt | Anteilklasse IC |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|
| Fondsvermögen | 911,7 | 124,2 |
| Immobilienvermögen (direkt gehalten) | 710,1 | 96,8 |
| Beteiligungsvermögen | 179,1 | 24,4 |
| Liquide Mittel ¹ | 85,4 | 11,6 |
| Kredite (direkt gehalten) | -248,1 | -33,8 |
| Sonstiges ² | 185,2 | 25,2 |

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

² Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

Wertentwicklung Anteilklasse IC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

| | | Ø p.a. |
|---|-------|--------|
| 1 Jahr | 0,1% | |
| 3 Jahre | 4,6% | 1,5% |
| 5 Jahre | 10,4% | 2,0% |
| Seit Auflegung der Anteilklasse IC (03.11.2014) | 25,8% | 2,4% |

Jährliche Wertentwicklung in %*



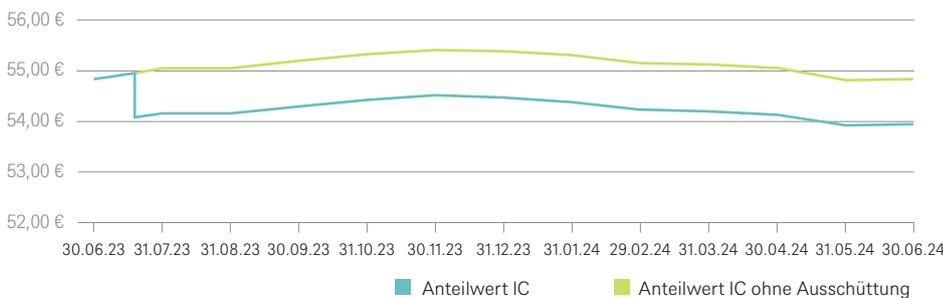
*Erläuterung siehe letzte Seite

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

*/** Erläuterung siehe letzte Seite

³ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

⁴ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse IC)

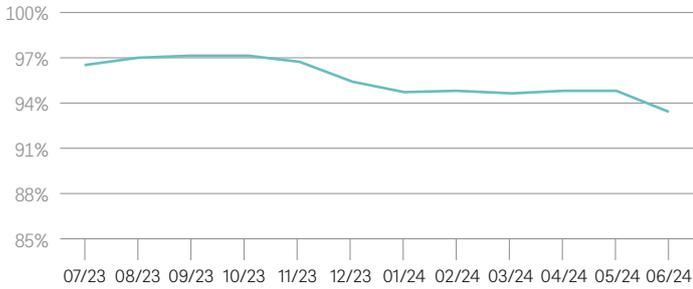
| Ausschüttungstermin | 19.07.2023 | 20.07.2022 | 14.07.2021 |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR) | 0,90 | 0,80 | 0,80 |
| Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil | | | |
| Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR) | 0,36 | 0,32 | 0,32 |
| Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR) | 0,36 | 0,32 | 0,32 |
| Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR) | 0,36 | 0,32 | 0,32 |
| 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)

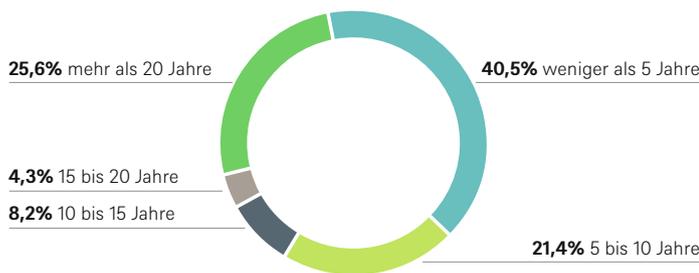


| | |
|--|--------------------|
| Vermietungsquote im Jun 2024 | 93,4% |
| Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete) | 47,4 Millionen EUR |

Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

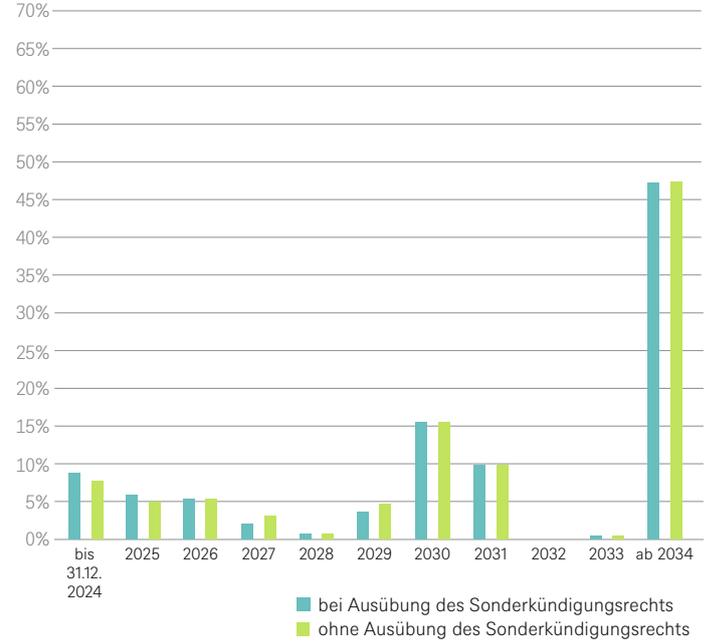
| Immobilien | Prozentualer Anteil |
|---|---------------------|
| Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10 (DE) | 7,7% |
| Bristol, 21 St. Thomas St. (GB) | 6,7% |
| Hannover, Vahrenwalder Str. (DE) | 6,0% |
| Schönefeld, RathausVillen (DE) | 5,1% |
| Madrid, Avenida de la Gran Via del Sureste (ES) | 4,5% |
| Stuttgart, Bülow Tower (DE) | 4,5% |
| Berlin, Spreeliebe (DE) | 4,3% |
| Rijswijk (NL) | 4,2% |
| Nürnberg, City Park Center (DE) | 4,1% |
| Frankfurt, Uhlandstr. 2 (DE) | 3,8% |
| Summe | 50,9% |

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen



Basis: Verkehrswerte

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 | 34,2% |
| Logistik | 14,6% |
| Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen | 12,1% |
| Hotel/Gastronomie | 11,6% |
| Technologie und Software | 5,6% |
| Summe | 78,1% |



Cedarview, Santry, Irland, Wohngebäude



Essen, Logistik- und Bürogebäude



Dresden, Wohn- und Geschäftsgebäude

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 ² | Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR |
|--|----------------------------------|------------------------------|---|
| I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland | | | 671.485 |
| 70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 190, „Bülow Tower“ | Bürogebäude | 13.852 | 45.400 |
| 20359 Hamburg, Pinnasberg 47, „Dock 47“ | Bürogebäude | 4.060 | 20.050 |
| 90443 Nürnberg, Zeltnerstraße 19, Sandstraße 20a, 24a „City Park Center“ | Büro- und Geschäftsgebäude | 19.817 | 41.150 |
| 01307 Dresden, Pfotenhauerstraße 41 | Wohn- und Geschäftsgebäude | 4.182 | 14.950 |
| 70565 Stuttgart, Breitwiesenstraße 19, „B19“ | Bürogebäude | 10.837 | 30.550 |
| 14532 Kleinmachnow, Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7 | Lager-, Logistikgebäude | 8.139 | 18.250 |
| 55129 Mainz, Barcelona-Allee 15 | Lager-, Logistikgebäude | 5.937 | 14.650 |
| 45307 Essen, Am Zehnthof 77, Schönscheidtstraße 50 | Logistik- und Bürogebäude | 17.549 | 26.300 |
| 51149 Köln, Josef-Linden-Weg 8 | Lager-, Logistikgebäude | 6.815 | 19.160 |
| 90471 Nürnberg, Poststraße 6 | Lager-, Logistikgebäude | 4.625 | 9.300 |
| 40476 Düsseldorf, Münsterstraße 96, 100, 102, Glockenstraße 31, 35, „Münster Center“ | Büro-, Geschäfts- und Wohngeb. | 11.849 | 29.600 |
| 14469 Potsdam, Jägerallee 20 | Hotelgebäude | 17.208 | 37.650 |
| 22047 Hamburg, Fehmarnstraße 8-10, 14-26 | Wohngebäude | 6.141 | 30.350 |
| 60314 Frankfurt/Main, Umlandstraße 2 | Bürogebäude | 6.756 | 38.750 |
| 04317 Leipzig, Täubchenweg 53 | Wohngebäude | 1.002 | 4.750 |
| 12627 Berlin, Martin-Riesenburger-Straße 36, 38, 40, 42, 44 | Wohngebäude | 8.992 | 32.800 |
| 69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße 100 | Wohngebäude | 3.842 | 22.550 |
| 12529 Schönefeld, Rathausgasse 2, 4, 6, 8, „RathausVillen“ | Wohngebäude | 11.808 | 51.675 |
| 30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 11 | Büro-, Geschäfts-, und Hotelgeb. | 13.252 | 61.050 |
| 50823 Köln, Overbeckstraße 2-4, Liebigstraße 1 | Wohn- und Geschäftsgebäude | 3.175 | 26.150 |
| 01139 Dresden, Roßmählerstraße 4-6, Rietzstraße 38 | Wohngebäude | 3.945 | 14.550 |
| 38124 Braunschweig, Zuckerbergweg 50-53 | Wohngebäude | 4.246 | 22.350 |
| 28217 Bremen, Konsul-Smidt-Straße 54 | Wohn- und Geschäftsgebäude | 3.335 | 16.200 |
| 10317 Berlin-Lichtenberg, Hauptstraße 2, 3, „Spreeliebe“ | Wohn- und Geschäftsgebäude | 8.678 | 43.300 |
| II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (mit EU-Währung) | | | 38.600 |
| Irland | | | |
| Northwood, Santry Demesne, Dublin 9, „Cedarview“ | Wohngebäude | 10.113 | 38.600 |
| III. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien (im Inland) | | | 86.855 |
| Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Objekt: 58640 Iserlohn, Auf der Kisse 1 | Lager-, Logistikgebäude | 4.601 | 9.160 |
| Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“ | Lager-, Logistikgebäude | 95.993 | 77.695 |
| IV. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit EUR-Währung) | | | 146.527 |
| Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A., Niederlande Objekt: 2287 Rijswijk, Clavecimbellaan 193-513 | Wohngebäude | 17.220 | 42.250 |
| Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gFD France SAS, Frankreich Objekt: 92700 Colombes, 32-34 Boulevard Charles de Gaulle | Wohngebäude | im Bau | 37.462 |
| Objekt: 93150 Le Blanc-Mesnil, 102 Avenue Aristide Briand | Wohngebäude | im Bau | 21.265 |
| Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GFD Spain HoldCo, S.L., 100% Gesellschaftsanteile an Vallecás PropCo, S.L., Spanien Objekt: 28051 Madrid, Avenida de la Gran Vía del Sureste, Calle Eduardo Chillida | Wohngebäude | 15.503 | 45.550 |
| V. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit Fremdwährung) | | | 67.774 |
| Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited, Großbritannien Objekt: Bristol, 21 St Thomas St. | Wohngebäude | 7.122 | 67.774 |
| I. + II. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen | | | 710.085 |
| III. + IV. + V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen | | | 301.156 |
| Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte) | | | 1.011.241 |

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 30.06.2024

| Land | Kurs | Währung |
|----------------|---------|---------|
| Großbritannien | 0,84619 | 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 Mietinnahmen 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 Verwaltungsvertrags 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 jüngerer 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 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-45e7-b20f-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. Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. 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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH¹
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

¹ Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.