



## Projektentwicklung „Le Blanc Mesnil“ fertiggestellt

Nach der planmäßigen Fertigstellung fand die Übergabe der Immobilie der Nutzungsart „Bezahlbares Wohnen“ im Ballungsraum Paris nun statt.

Das Objekt wurde innerhalb des anbe-  
raumten Zeitplans zum April 2025 fertig-  
gestellt. Das Neubauprojekt nordöstlich  
von Paris umfasst 112 hochwertige Woh-  
nungen – überwiegend Zwei- und Drei-  
zimmer-Einheiten mit Balkon oder Terrasse  
– und wurde nach aktuellen Nachhaltig-  
keitsstandards errichtet. Angestrebt wird  
ein BREEAM-Rating „Very Good“.

### Großes Potenzial für fortwährende Erträge

Bereits nach wenigen Wochen sind rund  
25 % der Wohnungen vermietet oder  
reserviert – zu Mieten rund 5 % über Plan.  
Das zeigt die Attraktivität des Standorts

im wachstumsstarken Département Seine-  
Saint-Denis, das von Infrastrukturprojek-  
ten wie „Grand Paris“ und Investitionen zu  
den Olympischen Spielen 2024 profitierte.

Dank verbesserter Anbindung, starker  
Nachfrage und einem gut entwickelten

Umfeld mit Einkaufsmöglichkeiten,  
Schulen und Grünflächen bietet das  
Objekt aussichtsreiche Perspektiven für  
stabile Erträge und positive langfristige  
Wertentwicklung.



### Aktuelle Veräußerungen

grundbesitz Fokus Deutschland hat im  
April 2025 die Wohnobjekte „Rathaus  
Villen“ in Schönefeld bei Berlin für rd.  
48,9 Mio. EUR sowie „Vallecas Luzzes“  
in Madrid für rd. 49,0 Mio. EUR veräu-  
bert.

### 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



Asset Management Rating: „Sehr gute Qualität“

Das Asset Management Rating AA+<sub>AMR</sub> 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.



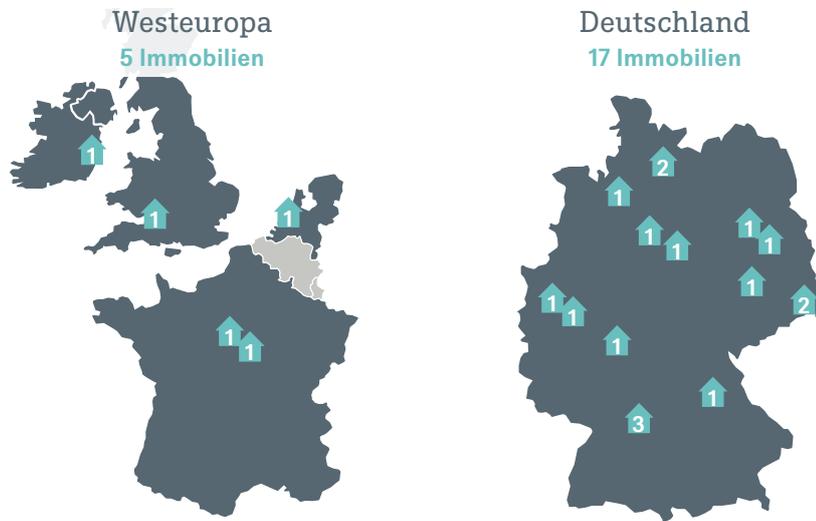
grundbesitz Fokus Deutschland mit Ratingnote bbb<sub>AIF</sub> bewertet

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

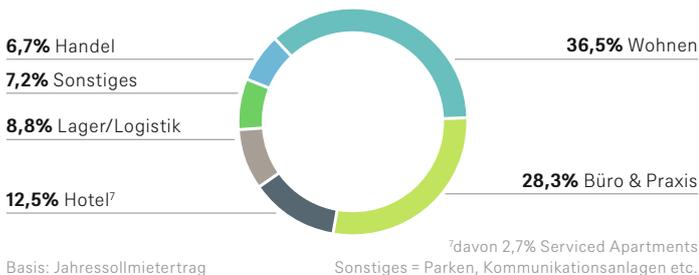
### Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Stadt)



### Geographische Verteilung der 22 Fondsimmobilien



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien



### Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	756,6
Immobilienvermögen direkt gehalten	506,6
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	169,2
Liquide Mittel <sup>1</sup>	99,9
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-181,3
Sonstiges <sup>2</sup>	162,2
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	13,2%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	29,1%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	92,7%
Engagement in Fremdwährung <sup>6</sup>	8,7%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 38 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. 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

### Verkäufe und Ankäufe im Geschäftsjahr 2025/2026

#### Verkäufe

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Verkaufspreis in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR	Beteiligungsquote
Deutschland	1	Direkt	48,9	49,8	
Spanien	1	Beteiligung	49,0	46,6	100%
<b>Summe Verkäufe</b>	<b>2</b>		<b>97,9</b>	<b>96,4</b>	

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftsverkäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Verkaufspreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang. Die Umrechnung des letzten Verkehrswertes erfolgt zum Wechselkurs des vorherigen Monatsultimo.

#### Ankäufe

Land	Anzahl (Ankauf/Objekt)	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Kaufpreis in Millionen EUR	Beteiligungsquote
<b>Summe Ankäufe</b>				

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftsverkäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Kaufpreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang.

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	54,27 EUR
Rücknahmepreis	51,69 EUR
Anteilwert	51,69 EUR
Anzahl Stücke	12.913.335

(Stand: 30.04.2025)

### Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	756,6	667,6
Immobilienvermögen direkt gehalten	506,6	447,0
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	169,2	149,3
Liquide Mittel <sup>1</sup>	99,9	88,2
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-181,3	-159,9
Sonstiges <sup>2</sup>	162,2	143,0

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

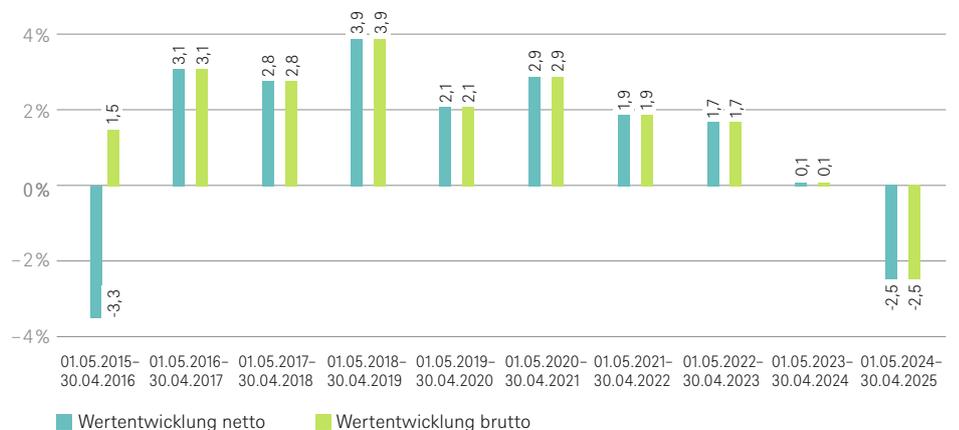
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### Wertentwicklung Anteilklasse RC

#### Kumulierte Wertentwicklung brutto\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	-2,5%	
3 Jahre	-0,8%	-0,3%
5 Jahre	4,0%	0,8%
10 Jahre	18,7%	1,7%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (03.11.2014)	18,7%	1,6%

#### Jährliche Wertentwicklung in %\*



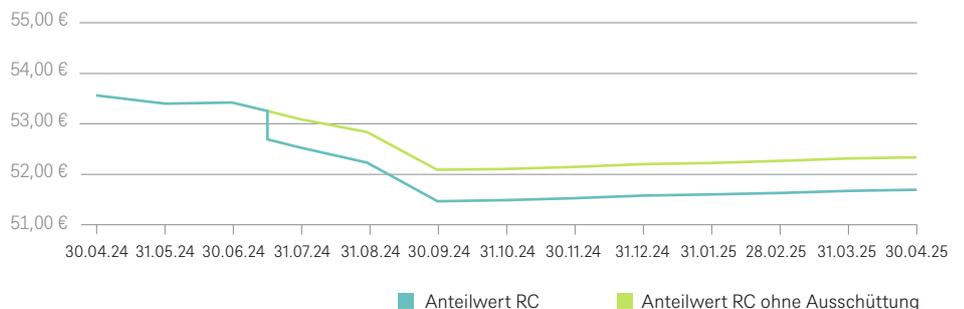
\*Erläuterung siehe letzte Seite

### 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 Fonds-vermögens
Gesamtkostenquote	1,11% (Stand: 31.03.2024)

### Entwicklung des Anteilwertes RC



### Renditen Anteilklasse RC

Geschäftsjahr 2023/2024  
(01.04.2023 – 31.03.2024)

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	0,8%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	3,1%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	0,4%

\*/\*\* 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	17.07.2024	19.07.2023	20.07.2022
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,55	0,70	0,60
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	1,01%	1,30%	1,12%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,22	0,28	0,24
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,22	0,28	0,24
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,22	0,28	0,24
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland.

<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

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	54,81 EUR
Rücknahmepreis	52,20 EUR
Anteilwert	52,20 EUR
Anzahl Stücke	1.704.489

(Stand: 30.04.2025)

### Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	756,6	89,0
Immobilienvermögen direkt gehalten	506,6	59,6
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	169,2	19,9
Liquide Mittel <sup>1</sup>	99,9	11,7
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-181,3	-21,4
Sonstiges <sup>2</sup>	162,2	19,2

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

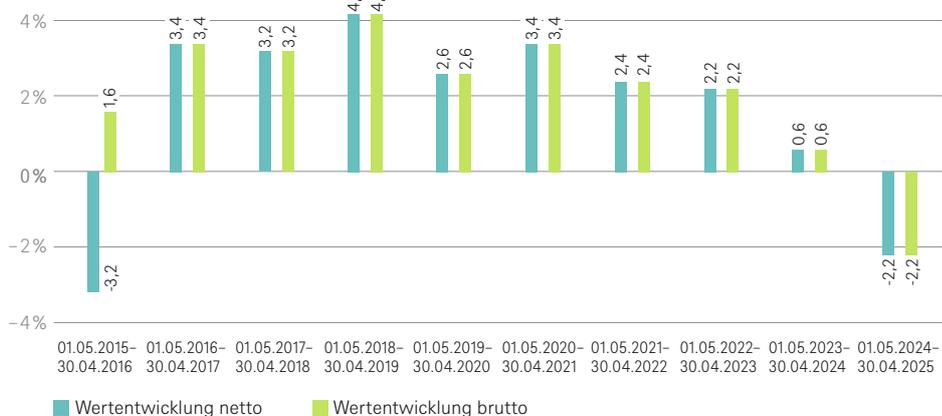
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### Wertentwicklung Anteilklasse IC

#### Kumulierte Wertentwicklung brutto\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	-2,2%	
3 Jahre	0,6%	0,2%
5 Jahre	6,5%	1,3%
10 Jahre	23,5%	2,1%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (03.11.2014)	23,5%	2,0%

#### Jährliche Wertentwicklung in %\*



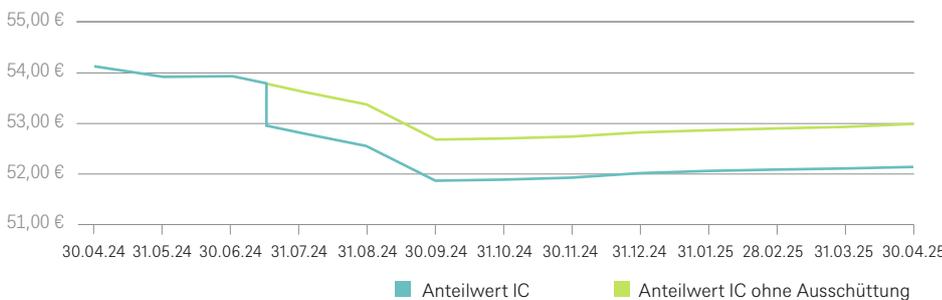
\*Erläuterung siehe letzte Seite

### 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 Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Gesamtkostenquote	0,67% (Stand: 31.03.2024)

### Entwicklung des Anteilwertes IC



### Renditen Anteilklasse IC

Geschäftsjahr 2023/2024  
(01.04.2023 – 31.03.2024)

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	0,8%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>3</sup>	0,0%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	3,1%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>4</sup>	3,1%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	0,8%

\*/\*\* 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	17.07.2024	19.07.2023	20.07.2022
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,80	0,90	0,80
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	1,46%	1,66%	1,49%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,32	0,36	0,32
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,32	0,36	0,32
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,32	0,36	0,32
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

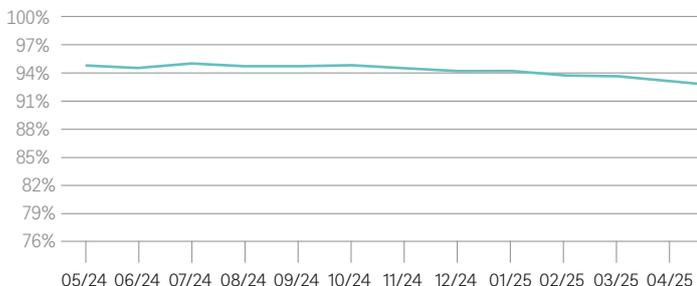
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

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)

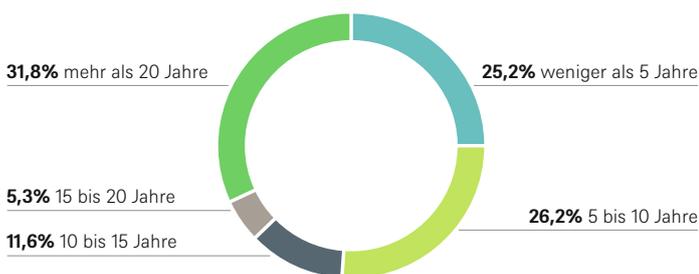


Vermietungsquote im April 2025	92,7%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	34,3 Millionen EUR

### Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

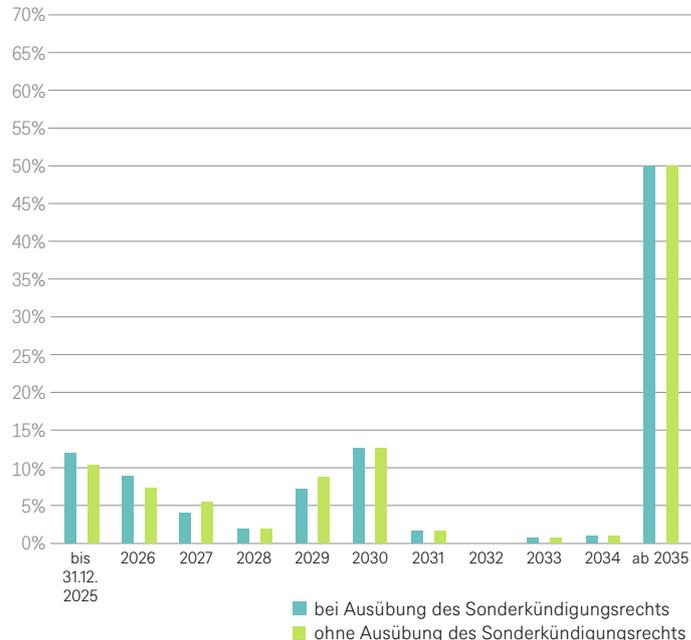
Immobilien	Prozentualer Anteil
Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10 (DE)	9,7%
Bristol, 21 St. Thomas St. (GB)	8,7%
Hannover, Vahrenwalder Str. (DE)	7,8%
Paris, 14-18-20 Boulevard Charles de Gaulle (FR)	7,5%
Rijswijk (NL)	6,0%
Stuttgart, Bülow Tower (DE)	5,8%
Berlin, Spreeliebe (DE)	5,7%
Nürnberg, City Park Center (DE)	5,3%
Cedarview (IE)	5,1%
Frankfurt, Uhlandstr. 2 (DE)	5,0%
<b>Summe</b>	<b>66,5%</b>

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



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	24,4%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	18,2%
Hotel/Gastronomie	16,3%
Logistik	9,8%
Technologie und Software	7,1%
<b>Summe</b>	<b>75,7%</b>



Dock 47, Hamburg, Bürogebäude



Münster Center, Düsseldorf, Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude



Dorint Hotel Sanssouci, Potsdam, Hotel

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>466.850</b>	
70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 190, „Bülow Tower“	Bürogebäude	13.852	45.000	
20359 Hamburg, Pinnasberg 47, „Dock 47“	Bürogebäude	4.064	19.950	
90443 Nürnberg, Zeltnerstraße 19, Sandstraße 20a, 24a „City Park Center“	Büro- und Geschäftsgebäude	19.817	41.250	
01307 Dresden, Pfotenhauerstraße 41	Wohn- und Geschäftsgebäude	4.182	14.950	
70565 Stuttgart, Breitwiesenstraße 19, „B19“	Bürogebäude	10.837	30.000	
40476 Düsseldorf, Münsterstraße 96, 100, 102, Glockenstraße 31, 35, „Münster Center“	Büro-, Geschäfts- und Wohngeb.	11.849	29.500	
14469 Potsdam, Jägerallee 20	Hotelgebäude	17.208	38.150	
60314 Frankfurt/Main, Uhlandstraße 2	Bürogebäude	6.756	38.950	
04317 Leipzig, Täubchenweg 53	Wohngebäude	1.002	4.800	
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße 100	Wohngebäude	3.842	22.900	
30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 11	Büro-, Geschäfts-, und Hotelgeb.	13.252	61.250	
50823 Köln, Overbeckstraße 2–4, Liebigstraße 1	Wohn- und Geschäftsgebäude	3.175	24.750	
01139 Dresden, Roßmäßlerstraße 4–6, Rietzstraße 38	Wohngebäude	3.945	14.200	
38124 Braunschweig, Zuckerbergweg 50–53	Wohngebäude	4.246	21.250	
28217 Bremen, Konsul-Smidt-Straße 54	Wohn- und Geschäftsgebäude	3.335	15.750	
10317 Berlin-Lichtenberg, Hauptstraße 2, 3, „Spreeliebe“	Wohn- und Geschäftsgebäude	8.678	44.200	
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (mit EU-Währung)</b>			<b>39.700</b>	
Irland				
Northwood, Santry Demesne, Dublin 9, „Cedarview“	Wohngebäude	10.111	39.700	
<b>III. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien (im Inland)</b>			<b>75.578</b>	
Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“		Lager-, Logistikgebäude	95.993	75.578
<b>IV. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit EUR-Währung)</b>			<b>130.818</b>	
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A., Niederlande Objekt: 2287 Rijswijk, Clavecimbellaan 193-513		Wohngebäude	17.220	46.750
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gFD France SAS, Frankreich Objekt: 92700 Colombes, 32–34 Boulevard Charles de Gaulle		Wohngebäude	7.361	58.405
Objekt: 93150 Le Blanc-Mesnil, 102 Avenue Aristide Briand		Wohngebäude	6.142	25.662
<b>V. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit Fremdwährung)</b>			<b>68.325</b>	
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited, Großbritannien Objekt: Bristol, 21 St Thomas St.		Wohngebäude	7.122	68.325
<b>I. + II.</b>	<b>Direkt gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>506.550</b>
<b>III. + IV. + V.</b>	<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>274.721</b>
<b>Summe:</b>	<b>Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)</b>			<b>781.271</b>

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 30.04.2025

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,84961	GBP

## Risiken

- Anteilpreiserisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- 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 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

## 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 vorstehende Fondsübersicht stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/>

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.

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](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)

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 31.03.2024 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2024 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

© DWS Grundbesitz GmbH, April 2025, CRC: 980708

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) 69-910-12371  
Internet: [www.dws.de](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)

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