



## Jahresbericht veröffentlicht – positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2020/2021

Trotz der weiterhin anhaltenden COVID-19-Pandemie konnte grundbesitz Fokus Deutschland zum 31. März 2021 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Die Wertentwicklung des Fonds war auf Jahressicht eine der höchsten deutscher Immobilien-Publikumsfonds und nach der Ausgabe neuer Fondsanteile im Oktober 2020 und März 2021 erreichte der Fonds ein Volumen von rd. 912,4 Mio. EUR.

### Ausbau des Immobilienportfolios

Mit den neuen Mitteln wurde und wird das Immobilienportfolio weiter ausgebaut. Drei der inzwischen 28 Fondsobjekte liegen außerhalb Deutschlands mit einem Volumen von rd. 130,4 Mio. EUR. Acht Objekte sind reine Wohnimmobilien, auf diese Nutzungsart entfallen aktuell 26,4% im Fonds (auf Basis des Sollmietertrags). Auch der Schwerpunkt der Ankäufe im

vergangenen Geschäftsjahr lag gemäß der Anlagestrategie auf Wohnimmobilien, die sich seit Beginn der Pandemie als weitgehend stabile Nutzungsart erwiesen haben.

Nach Einschätzung von DWS Research tritt der europäische Immobilienmarkt nun in eine Phase der Erholung, auch weil die staatlichen Fördermaßnahmen zur Abfederung der pandemischen Auswirkungen auf die Wirtschaft europaweit Wirkung zeigen. Demnach liegt der Fokus der Investmentstrategie des Fonds weiterhin auf den Nutzungsarten Wohnen und Hotel, wobei Deutschland nach wie vor Investitionsschwerpunkt bleiben soll.

Der Jahresbericht mit ausführlichen Informationen zur Entwicklung des Fonds ist seit Juli 2021 auf der Website der DWS zum [Download](#) verfügbar.

(Quelle: DWS Europe Real Estate Strategic Outlook, July 2021)

### 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 2021:** Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften veröffentlicht. Quelle: scopeanalysis.com



grundbesitz Fokus Deutschland mit Fondsrating **a<sub>AIF</sub>** auf Vorjahresniveau

Der Fokus auf fungible Objektgrößen, das geringe Risiko in Bezug auf die Investitionsländer sowie die gute sektorale Diversifikation werden von Scope positiv bewertet. Die Ratingagentur hebt zudem den hohen Anteil junger Objekte im Bestand von grundbesitz Fokus Deutschland sowie die gute Mietvertragslaufzeitenstruktur bei ihrer Bewertung hervor.



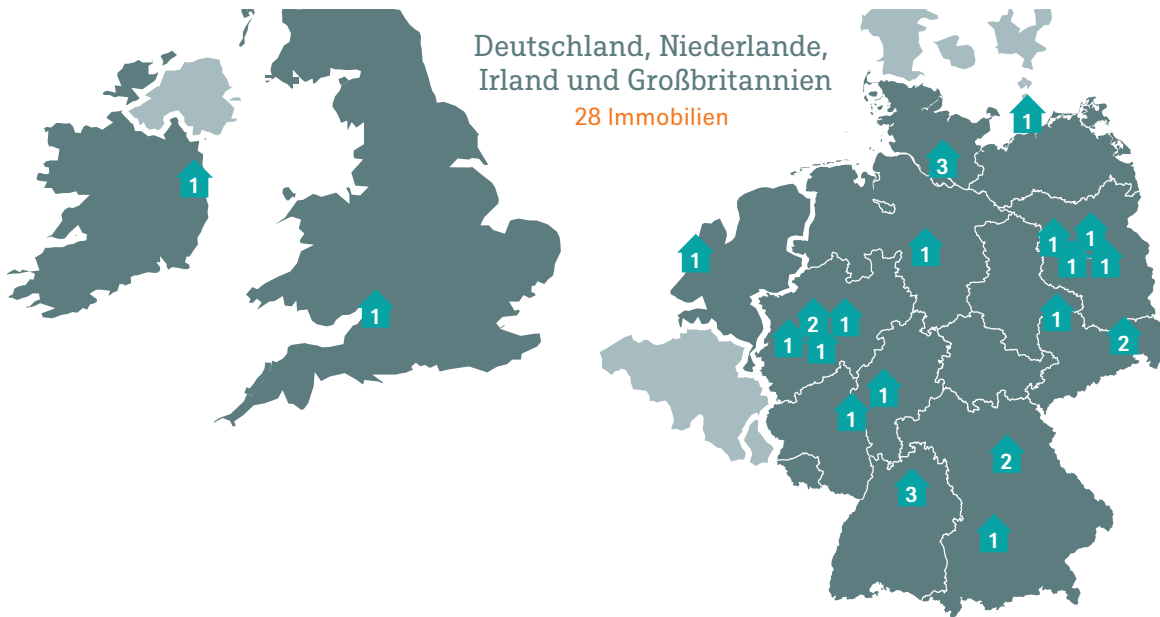
Asset Management Rating zum neunten Mal in Folge mit höchstmöglicher Note **AAA<sub>AMR</sub>**

Scope bestätigt zum neunten Mal in Folge das Asset Management Rating der DWS für das Immobiliengeschäft mit **AAA<sub>AMR</sub>** der höchstmöglichen Ratingstufe. Bei der Bewertung stellt Scope die „ausgezeichnete Expertise in der Entwicklung, Strukturierung und dem ertragsorientierten Management von indirekten Immobilieninvestments“ der DWS heraus.

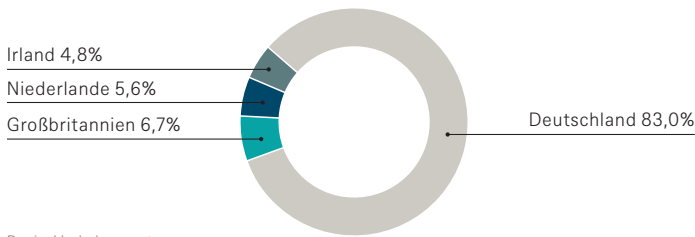


Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

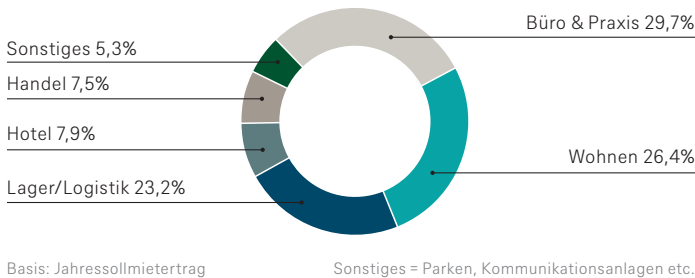
grundbesitz Fokus Deutschland Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Stadt)



GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 28 FONDSIMMOBILIEN



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



FONDSÜBERSICHT (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	905,2
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	588,4
Beteiligungsvermögen	139,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	233,6
Kredite (direkt gehalten)	-90,3
Sonstiges <sup>2</sup>	34,5
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	25,8%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	17,8%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	96,1%
Investments in Fremdwährung <sup>6</sup>	6,7%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 45 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 2021/2022 (01.04.2021–31.03.2022)

**Ankäufe**

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Kaufpreis in Millionen EUR <sup>7</sup>	Anschaffungsnebenkosten in Millionen EUR <sup>8</sup>	Investitionsvolumen in Millionen EUR	Beteiligungsquote in %
Deutschland	1	Beteiligung	69,2	4,2	73,4	45%
<b>Summe Ankäufe</b>	<b>1</b>	-	<b>69,2</b>	<b>4,2</b>	<b>73,4</b>	-

**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
-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe Verkäufe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>7</sup> Laut Kaufvertrag, ohne Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge bei Übergang Besitz, Nutzen, Lasten  
<sup>8</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

Ausgabepreis	55,77 EUR
Rücknahmepreis	53,11 EUR
Anteilwert	53,11 EUR
Anzahl Stücke	14.242.629

(Stand: 31.07.2021)

### 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 <sup>4</sup>
Gesamtkostenquote	1,11% (Stand: 31.03.2021)

<sup>4</sup>Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 2,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,0% übersteigt, aber max. bis zu 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.



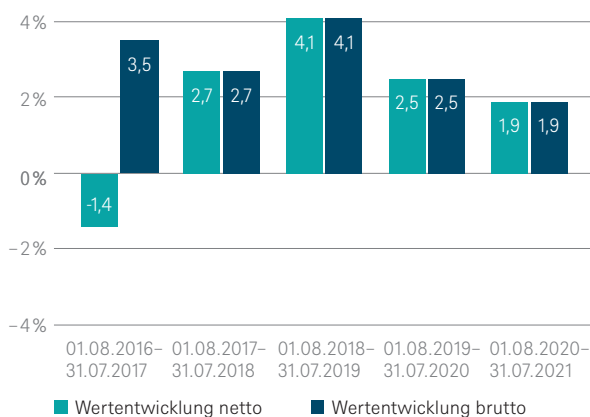
Dock 47, Hamburg, Deutschland,  
Bürogebäude

### FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	905,2	756,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	588,4	491,8
Beteiligungsvermögen	139,1	116,2
Liquide Mittel <sup>2</sup>	233,6	195,2
Kredite (direkt gehalten)	-90,3	-75,5
Sonstiges <sup>3</sup>	34,5	28,8

<sup>2</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)  
<sup>3</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*

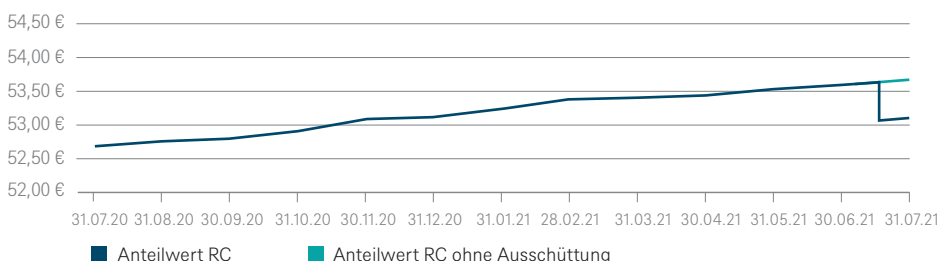


### KUMULIERTE WERT- ENTWICKLUNG BRUTTO\*

		Ø p.a.
1 Jahr	1,9%	1,9%
3 Jahre	8,6%	2,8%
5 Jahre	15,5%	2,9%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (03.11.2014)	17,8%	2,5%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

### ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES RC (RÜCKNAHMEPREIS)



### RENDITEN ANTEILKLASSE RC

	Geschäftsjahr 2020/2021 (01.04.2020 – 31.03.2021)
Immobilienrendite <sup>5</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,7%
Liquiditätsrendite <sup>6</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,1%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	3,2%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>5</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>6</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

### AUSSCHÜTTUNGEN IM ÜBERBLICK (ANTEILKLASSE RC)

Ausschüttungstermin	14.07.2021	15.07.2020	17.07.2019	18.07.2018	02.01.2018
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,55	0,80	1,20	1,00	0,21 <sup>7</sup>
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil					
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,2200	0,3200	0,4800	0,4000	0,7358 <sup>7</sup>
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2200	0,3200	0,4800	0,4000	0,7358 <sup>7</sup>
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2200	0,3200	0,4800	0,4000	0,7358 <sup>7</sup>
Einkommensteuerfreier Anteil der Ausschüttung (Privatvermögen) RC					0,0%
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

<sup>7</sup> Es handelt sich um eine einmalige Ertragsthesaurierung im Rahmen der Investmentsteuerreform. In diesem Zusammenhang wurde den depotführenden Stellen Steuerliquidität in Höhe von 0,21 EUR je Anteil zur Verfügung gestellt. Bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder anderen Verrechnungsmöglichkeiten kann dies zu einer Gutschrift auf dem Konto des Anlegers führen.

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

## grundbesitz Fokus Deutschland Anteilklasse IC

Ausgabepreis	56,03 EUR
Rücknahmepreis	53,36 EUR
Anteilwert	53,36 EUR
Anzahl Stücke	2.785.534

(Stand: 31.07.2021)

### 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 <sup>4</sup> 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditäts- anlagen <sup>4</sup>
Gesamtkostenquote	0,57% (Stand: 31.03.2021)

<sup>4</sup>Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 5,0% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 6,0% übersteigt, aber max. bis zu 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.



Heidelberg, Deutschland,  
Wohngebäude

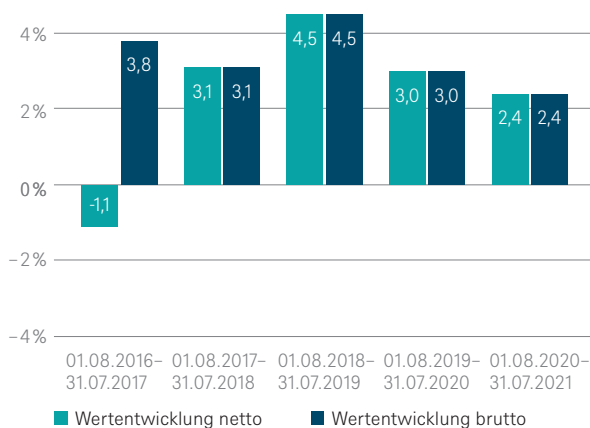
### FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	905,2	148,6
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	588,4	96,6
Beteiligungsvermögen	139,1	22,9
Liquide Mittel <sup>2</sup>	233,6	38,4
Kredite (direkt gehalten)	-90,3	-14,8
Sonstiges <sup>3</sup>	34,5	5,6

<sup>2</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

<sup>3</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE IC JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*

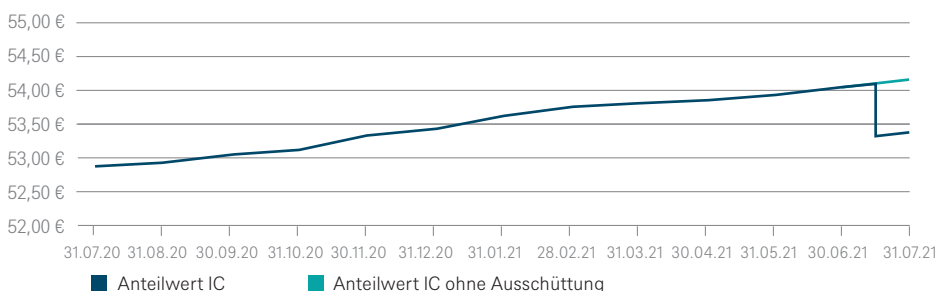


### KUMULIERTE WERT- ENTWICKLUNG BRUTTO\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	2,4%	2,4%
3 Jahre	10,3%	3,3%
5 Jahre	18,0%	3,4%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (03.11.2014)	20,6%	2,8%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

### ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES IC (RÜCKNAHMEPREIS)



### RENDITEN ANTEILKLASSE IC

	Geschäftsjahr 2020/2021 (01.04.2020 – 31.03.2021)
Immobilienrendite <sup>5</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,7%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>5</sup>	3,9%
Liquiditätsrendite <sup>6</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,1%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>6</sup>	4,1%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	3,8%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>5</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>6</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

### AUSSCHÜTTUNGEN IM ÜBERBLICK (ANTEILKLASSE IC)

	14.07.2021	15.07.2020	17.07.2019	18.07.2018	02.01.2018
Ausschüttungstermin					
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,80	1,00	1,40	1,15	0,25 <sup>7</sup>
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil					
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,3200	0,4000	0,5600	0,4600	0,8649 <sup>7</sup>
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3200	0,4000	0,5600	0,4600	0,8649 <sup>7</sup>
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3200	0,4000	0,5600	0,4600	0,8649 <sup>7</sup>
Einkommensteuerfreier Anteil der Ausschüttung (Privatvermögen) IC					0,0%
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	

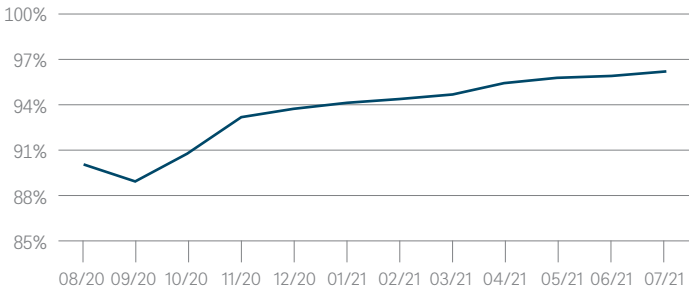
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland.

<sup>7</sup> Es handelt sich um eine einmalige Ertragsthesaurierung im Rahmen der Investmentsteuerreform. In diesem Zusammenhang wurde den depotführenden Stellen Steuerliquidität in Höhe von 0,25 EUR je Anteil zur Verfügung gestellt. Bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder anderen Verrechnungsmöglichkeiten kann dies zu einer Gutschrift auf dem Konto des Anlegers führen.

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

## Informationen zum Immobilienportfolio

### VERMIETUNGSQUOTE (gemessen am Jahressollmietertrag)

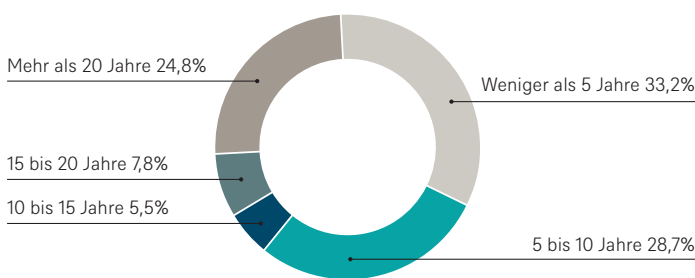


Vermietungsquote im Juli 2021	96,1%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	33,7 Millionen EUR

### TOP 10 IMMOBILIEN (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	Prozentualer Anteil
Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10 (DE)	9,0%
Hannover, Vahrenwalder Straße (DE)	7,8%
Schönefeld, RathausVillen (DE)	7,0%
Rijswijk (NL)	5,6%
Stuttgart, Bülow Tower (DE)	5,4%
Nürnberg, City Park Center (DE)	5,1%
Frankfurt, Uhlandstraße 2 (DE)	5,0%
Dublin, Cedarview (IE)	4,8%
Potsdam, Jägerallee 20 (DE)	4,4%
Berlin, Martin-Riesenburger-Straße (DE)	4,2%
<b>Summe</b>	<b>58,2%</b>

### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

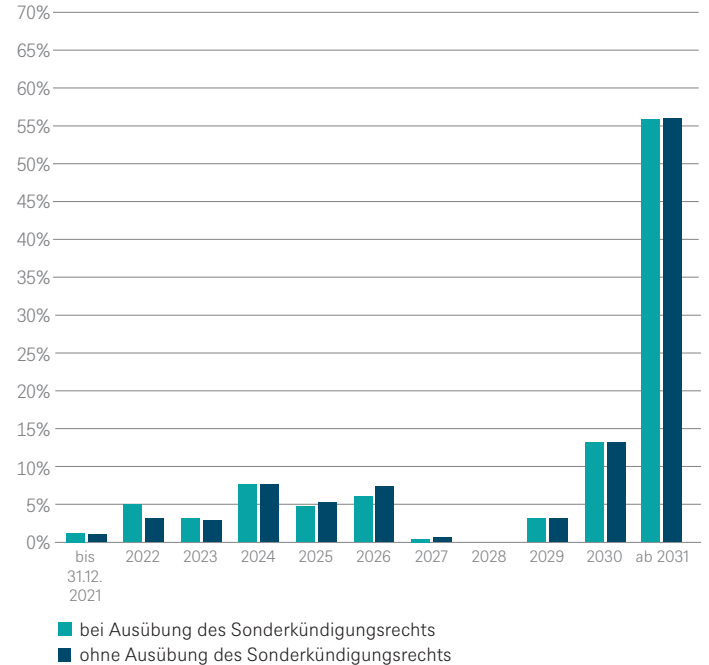


Basis: Verkehrswerte



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

### AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (gemessen an der Vertragsmiete des Fonds in %)



Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

### TOP 5 MIETERSTRUKTUR (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Wohnen	26,8%
Versorger und Telekommunikation	15,8%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	13,2%
Hotel/Gastronomie	9,0%
Automobil und Transport	7,4%
<b>Summe</b>	<b>72,2%</b>



Nürnberg, Deutschland, Lager-, Logistikgebäude

## 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>552.015</b>
70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 190, „Bülow Tower“	Bürogebäude	13.851	41.350
20359 Hamburg, Pinnaßberg 47, „Dock 47“	Bürogebäude	4.035	17.650
90443 Nürnberg, Zeltnerstraße 19, Sandstraße 24, „City Park Center“	Büro- und Geschäftsgebäude	19.728	39.100
01307 Dresden, Pfotenhauerstraße 41	Wohn- und Geschäftsgebäude	4.182	12.700
70565 Stuttgart, Breitwiesenstraße 19, „B19“	Bürogebäude	10.837	28.700
14532 Kleinmachnow, Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7	Lager-, Logistikgebäude	8.139	15.550
86156 Neusäß, Regensburger Straße	Lager-, Logistikgebäude	5.562	10.600
55129 Mainz, Barcelona-Allee 15	Lager-, Logistikgebäude	5.937	12.175
45279 Essen, Kleine Ruhrau 16	Lager-, Logistikgebäude	6.569	12.425
45307 Essen, Am Zehnthof 77, Schönscheidtstraße 50	Logistik- und Bürogebäude	17.549	23.250
51149 Köln, Josef-Linden-Weg 8	Lager-, Logistikgebäude	6.815	16.725
90471 Nürnberg, Poststraße 6	Lager-, Logistikgebäude	4.625	8.000
01139 Dresden, Marie-Curie-Straße 14	Lager-, Logistikgebäude	5.103	10.150
40476 Düsseldorf, Münsterstraße 96-102, Glockenstraße 31, 35, „Münster Center“	Büro-, Geschäfts- und Wohngeb.	11.849	30.400
14469 Potsdam, Jägerallee 20	Hotelgebäude	17.208	33.950
22047 Hamburg, Fehmarnstraße 8-12	Wohngebäude	6.141	29.475
60134 Frankfurt, Umlandstraße 2	Bürogebäude	6.756	38.100
04317 Leipzig, Täubchenweg 53	Wohngebäude	1.002	4.740
12627 Berlin, Martin-Riesenburger-Straße 38-40	Wohngebäude	8.992	32.000
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße 100	Wohngebäude	3.756	22.300
12529 Schönefeld, Rathausgasse 2-10, „RathausVillen“	Wohngebäude	11.808	53.250
30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 11	Büro-, Geschäfts-, und Hotelgeb.	13.241	59.425
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (mit EU-Währung)</b>			<b>36.400</b>
Irland			
Northwood, Santry Demesne, Dublin 9, „Cedarview“	Wohngebäude	10.113	36.400
<b>III. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien (im Inland)</b>			<b>83.796</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Objekt: 18059 Rostock, Erich-Schlesinger-Straße 65	Lager-, Logistikgebäude	2.774	6.700
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Objekt: 58640 Iserlohn, Auf der Kisse 1	Lager-, Logistikgebäude	4.601	7.925
Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	77.075	69.171
<b>IV. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit EUR-Währung)</b>			<b>42.900</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A., Niederlande Objekt: 2287 Rijswijk, Clavecimbellaan 193-513	Wohngebäude	17.220	42.900
<b>V. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (mit Fremdwährung)</b>			<b>51.071</b>
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited, Großbritannien Objekt: Bristol, 21 St Thomas St.	Wohngebäude	im Bau	51.071
<b>I. + II. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>588.415</b>
<b>III. + IV. + V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>177.767</b>
<b>Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)</b>			<b>766.182</b>

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 31.07.2021

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,85133	GBP

### Risiken

- Anteilpreisisiko: 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 Mieteneinnahmen 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 & 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 der Wesentlichen Anlegerinformationen 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://realestate.dws.com). Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. 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.

- \* 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. 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 2021 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. April 2021 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: [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com)

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH<sup>1</sup>  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12389  
Telefax: +49 (0) 69-910-19090  
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.