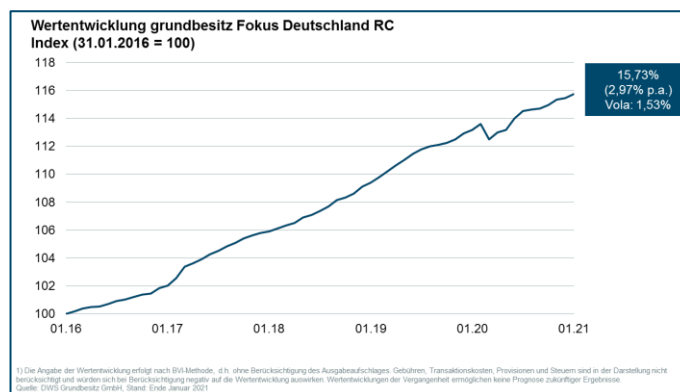


# Aktuelle Informationen zum offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland

## Stabile Entwicklung seit Auflegung

grundbesitz Fokus Deutschland wurde im November 2014 als dritter offener Immobilien-Publikumsfonds der Kapitalverwaltungsgesellschaft DWS Grundbesitz GmbH (nachfolgend DWS) aufgelegt. Ziel war es, ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit einem klaren Fokus auf Deutschland aufzubauen. Nach Einstellung der Ausgabe neuer Anteile im Juni 2015 wurden die Mittel sukzessive in ein aus Sicht der DWS hochwertiges und nach mehreren Nutzungsarten diversifiziertes Immobilienportfolio investiert.



Im Januar 2020 wurde der Fonds für interessierte Anleger wieder zur Platzierung einer Tranche geöffnet. Nach elf Handelstagen wurde das Zielvolumen mit rund 216 Mio. Euro leicht überschritten, so dass der Fonds die Ausgabe neuer Anteile wieder eingestellt hatte. Im Oktober 2020 wurde der Fonds erneut zur Platzierung einer weiteren Tranche geöffnet. Nach sieben Handelstagen wurde das Zielvolumen mit rund 128 Mio. Euro leicht überschritten und die Ausgabe neuer Anteile erneut eingestellt.

Da der Fonds nach Einführung der gesetzlichen Rahmenbedingungen nach dem Kapitalgesetzbuch (KAGB) im Jahr 2013 aufgelegt wurde, gilt für alle Anleger eine entsprechende Mindesthaltefrist von 24 Monaten, unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist. Darüber hinaus werden alle Immobilien vierteljährlich von zwei unabhängigen externen Sachverständigen bewertet.

Auch im Umfeld der derzeitigen Marktunsicherheiten schützen die gesetzlichen Regelungen nach Einschätzung der DWS die Bestandsanleger und zeigen eine marktnahe Bewertung der Fondsimmobilen auf.

## Entwicklungen von Februar 2020 bis Dezember 2020

### Immobilienbewertungen

Der Fonds ist mit seinem Immobilienvermögen per Ende Januar 2021 von insgesamt rund 678 Mio. Euro zu 31% in Büroimmobilien investiert. Danach folgen Objekte der Nutzungsarten Wohnen mit rund 28% und Logistik mit rund 18%. Hinzu kommen zwei Hotels mit einem Anteil von rund 9% und drei gemischt genutzte Objekte im Immobilienportfolio, die zu einem Anteil der Nutzungsart Handel von rund 8% führen (jeweils gemessen am Jahressollmietertrag).

Die von zwei unabhängigen externen Sachverständigen ermittelten stichtagsbezogenen Verkehrswerte aller Bestandsimmobilien haben sich von Ende Februar 2020 bis Ende Dezember 2020 durchschnittlich um 1,8% erhöht (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Eine große Rolle spielt hierbei der hohe Anteil an Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien mit zusammen mehr als 75% (gemessen am Jahressollmietertrag). Die am stärksten von den Folgen der Corona-Pandemie beeinträchtigten Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel haben im Portfolio einen Anteil per Ende Januar 2021 von rund 9% bzw. 8% (gemessen am Jahressollmietertrag). Bei einigen Objekten dieser beiden Nutzungsarten war in den vergangenen Monaten ein leichter Rückgang der Verkehrswerte zu verzeichnen.

Alle Immobilien werden quartalsweise von zwei unabhängigen externen Sachverständigen nach dem sogenannten Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei werden die marktüblich erzielbaren Mieterträge als Grundlage genommen und um Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, sowie um ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis (i.d.R. bei Wohnimmobilien von 2% und bei gewerblicher Nutzung von 4%) reduziert. Der Ertragswert ergibt sich somit aus der ermittelten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Außerdem können besondere, den Wert einer Immobilie beeinflussende Faktoren durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der stichtagsbezogene gutachterliche Verkehrswert für jede Immobilie wird somit alle drei Monate ermittelt und ist das arithmetische Mittel aus den Verkehrswerten, der von den zwei voneinander unabhängigen externen Sachverständigen ermittelten Werte. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal und über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden.

In dem genannten Zeitraum Februar bis Dezember 2020 wurden alle Immobilien inzwischen bis zu viermal seitens der unabhängigen externen Sachverständigen bewertet. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurden seit Juli 2020 turnusgemäß zwei neue unabhängige externe Bewerter bestellt.

### Offene Mietforderungen

Der Fonds weist regelmäßig Forderungen gegenüber seinen Mietern z.B. aus offenen Mieten, Nebenkosten sowie Nebenkostenabrechnungen aus. Diese wurden auch bereits in der Vergangenheit laufend bewertet und soweit erforderlich dafür Risikovorsorge gebildet. Seit Beginn der Corona-Pandemie haben sich diese Forderungen gegenüber den Mietern erhöht. Die Summe aller Forderungen belaufen sich auf rund 9% der Jahressollmiete des Fonds (pro Jahr über 30 Mio. Euro, Stand: Ende Dezember 2020). Der Fonds hat auch in den vergangenen Monaten die Risikovorsorge in angemessenem Umfang entsprechend vorgenommen. Dies ist bereits im Anteilpreis berücksichtigt. Unabhängig davon erwartet das Fondsmanagement, dass ein Teil der offenen Forderungen z.B. auch im Rahmen von Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen kurz- und mittelfristig für das Fondsvermögen realisiert werden kann.

### Liquiditätsanlagen

Die Anteilwertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland war im März 2020 aufgrund der Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten im Rahmen der täglichen Bewertung der Liquiditätsanlagen betroffen. Seitdem konnten sich die Liquiditätsanlagen, welche zum Teil auch in Anleihen mit guter und sehr guter Bonität investiert waren, deutlich erholen und der überwiegende Teil der Kursrückgänge aus dem März 2020 wieder aufgeholt werden.

Ein detaillierter Report zu den aktuellen Liquiditätsanlagen ist unter

<https://realestate.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807081-grundbesitz-fokus-deutschland-rc/>

(Downloads / Reporting / Liquiditätskennzahlen) veröffentlicht.

### Immobilienportfolio und wichtige Kennzahlen

Das Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland zeichnet sich durch eine breite Diversifizierung über Objekte verschiedener Nutzungsarten, Größenklassen und wirtschaftlicher Altersstruktur aus. Im Jahresverlauf 2020 wurde durch Ankäufe von drei Immobilien in Irland, den Niederlanden und Großbritannien erstmals auch außerhalb von Deutschland investiert und somit auch die regionale Diversifizierung erhöht.

• Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

Neben 24 Immobilien in elf deutschen Bundesländern befinden sich aktuell je eine Immobilie in Irland, den Niederlanden und in Großbritannien im Bestand (Stand: Ende Januar 2021, siehe obere Grafik). Das Ankerinvestment mit mindestens 51% des Fondsvolumens wird unverändert in Deutschland liegen. Das Immobilienportfolio soll aber weiter mit Fokus auf den Sektor Wohnen, auch in ausgewählten Standorten in Europa ergänzt werden.

• Nutzungsarten

Büro, Wohnen, Lager/Logistik, Hotel, Handel (Stand: Ende Januar 2021, siehe untere Grafik).

• Größenklassen

Fokus auf fungible Immobiliengrößen.

Die Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmiet-ertrag) lag 2020 durchschnittlich bei rund 93%.

Sie hatte sich Mitte 2020 aber, bedingt durch die Übernahme von Neubau-Wohnungsbeständen in Schönefeld, Heidelberg und Irland, auf unter 90% (Stand: Ende Juni 2020) reduziert. Durch die sukzessive Neuvermietung der in den Fonds übernommenen Wohnungsbestände in der zweiten Jahreshälfte 2020, konnte die Vermietungsquote wieder auf mehr als 94% (Stand: Ende Januar 2021) erhöht werden. Die gewerblichen Mietverträge sind größtenteils mittel- bis langfristig und überwiegend mit Mietern guter und sehr guter Bonität geschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ohne Sonderkündigungsrechte beträgt rund sieben Jahre. Insgesamt sind in den Objekten des Fonds mit einer Gesamtmietfläche von rund 226.200 Quadratmetern über 120 gewerbliche Mieter.

Aufgrund des nach Nutzungsarten breit diversifizierten Immobilienportfolios des Fonds und seiner soliden Liquiditätsausstattung (aktuelle Liquiditätsquote 21,1%, gemessen am Fondsvermögen, Stand: Ende Januar 2021) schätzt das Fondsmanagement grundbesitz Fokus Deutschland als unverändert gut aufgestellt für die aktuellen Marktentwicklungen und künftigen Herausforderungen, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind, ein.

[Informationen zu den Nutzungsarten und den Verkehrswertentwicklungen der Fondsimmobilien per Ende Dezember 2020](#)

Büro



Der Anteil von Objekten der Nutzungsart Büro liegt per Ende Januar 2021 bei 31% gemessen am Jahressollmietertrag. Hierbei dominieren moderne Büroimmobilien in guten und sehr guten Lagen deutscher Metropolen das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland.

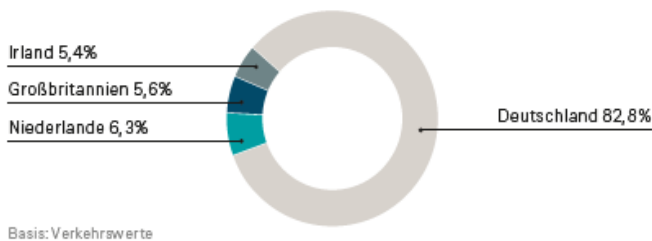
Die beiden anteilmäßig größten Büroimmobilien des Fonds sind Objekte in

- Hannover (Vahrenwalder Straße 11, siehe Foto rechts) Die gemischt genutzte Immobilie mit den Sektoren Büro, Einzelhandel, Hotel und Parken wurde im Oktober 2020 fertig gestellt und ging dann in den Portfoliobestand über. Bereits vor Baubeginn konnte eine Vollvermietung aller Flächen mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietvertragslaufzeiten erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 12 Jahre.
- Stuttgart („Bülw Tower“)

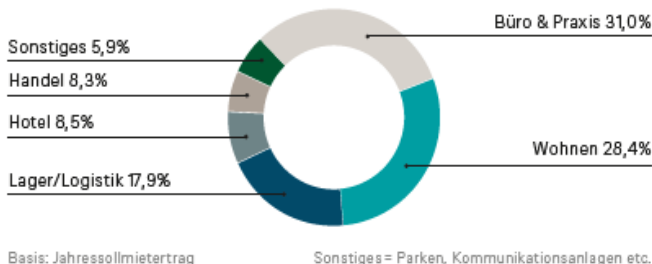


Das Objekt wurde in den Jahren 2012/2013 umfangreich modernisiert und im Jahr 2015 für den Fonds erworben. Die Immobilie verfügt über das Nachhaltigkeitszertifikat LEED Gold und ist nahezu vollvermietet an zehn Unternehmen aus mehreren Branchen, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund vier Jahre.

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 27 FONDSIMMOBILIEN



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Büro per Ende Dezember 2020 durchschnittlich um rund 3,0% erhöht.

## Wohnen



grundbesitz Fokus Deutschland ist im Bereich Wohnimmobilien neben Deutschland auch seit 2020 in Europa in den Vororten von Den Haag/ Niederlande, Dublin/ Irland sowie Bristol/ Großbritannien investiert.



Die beiden anteilmäßig größten Wohnimmobilien des Fonds sind Objekte in

- Schönefeld („RathausVillen“, siehe Foto rechts)

Wohnkomplex mit fünf Gebäuden und 154 Wohneinheiten mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen rund 40m<sup>2</sup> und 105m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung erfolgte im September 2020 und mit Stand Ende Januar 2021 war der Wohnkomplex zu rund 75% vermietet.

- Bristol/ Großbritannien („Willow“)

Im November 2020 konnte der Ankauf eines im Bau befindlichen Studentenwohnheims mit 357 Einheiten im englischen Bristol getätigt werden. Für das Ankaufsobjekt wurde bereits eine Vereinbarung zur Anmietung über 15 Jahre plus einer Verlängerungsoption mit der Universität von Bristol abgeschlossen.

Hinzu kommen neuwertige Wohnimmobilien in Hamburg, Dresden und Berlin sowie Studentenwohnheime in Heidelberg und Leipzig. Ferner konnte im August 2020 eine Wohn-Projektentwicklung im Südosten der spanischen Hauptstadt Madrid angekauft werden. Die beiden achtgeschossigen Gebäude mit Tiefgarage bieten Platz für 180, aus Sicht der DWS, besonders nachgefragte 2-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss sind kleinere Einzelhandelsflächen geplant, die Geschäfte des täglichen Bedarfs für die Mieter bieten sollen. Die Übernahme des Objekts, nach erfolgter Fertigstellung, ist für das dritte Quartal 2023 geplant.

Der Anteil von Wohnimmobilien im Fonds per Ende Januar 2021 liegt aktuell bei rund 28% gemessen am Jahresollmietertrag. Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Wohnen per Ende Dezember 2020 durchschnittlich um rund 3,1% erhöht. Hierbei hat die Bewertung des Portfolios u.a. von Mietsteigerungen in den Bestandsobjekten profitiert.

Den Sektor Wohnen schätzt die DWS unter Rendite- und Risikoaspekten weiterhin als sehr attraktiv ein. Aus diesem Grund beabsichtigt das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland den Anteil von Wohnen als defensives Segment am Gesamtportfolio weiter zu erhöhen.

## Lager/Logistik



Im Portfolio des Fonds sind aktuell zehn Immobilien der Nutzungsart Lager/Logistik. Der Anteil per Ende Januar 2021 liegt damit gemessen an den Jahressollmieterträgen bei rund 18%.

Neun Objekte sind bereits 2016 als Portfolio für den Fonds erworben worden. Die Immobilien liegen in neun deutschen Städten über ganz Deutschland verteilt (Kleinmachnow, Neusäß, Mainz, Essen, Köln, Nürnberg, Dresden, Rostock, Iserlohn), sind vollvermietet an DHL (Beispielfoto siehe rechts) und haben durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge von über 10 Jahren.



Hinzu kommt ein weiteres Logistikobjekt in Essen, das langfristig an ein Handels- und Dienstleistungsunternehmen im medizinischen Bereich vermietet ist.

Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Lager/Logistik per Ende Dezember 2020 um rund 1,1% erhöht. Die DWS sieht den steigenden Online-Handel, der einen direkten Einfluss auch auf die Immobilienmärkte hat, schon seit Längerem als Megatrend. Nicht erst seit der Corona-Pandemie boomt das Online-Shopping und für den Fonds wurde in den vergangenen Jahren vermehrt in Logistikimmobilien investiert, um auch am Wachstum des E-Commerce partizipieren zu können.

#### Hotel



Schließlich ist, neben dem Anteil des Hotels in dem gemischt genutzten Gebäude in Hannover, eines der derzeit 27 Fondsobjekte ein Hotel in Potsdam. In ganz Brandenburg kam es aufgrund öffentlicher Verfügung zu temporären Einschränkungen im allgemeinen Hotelbetrieb. Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Hotel per Ende Dezember 2020 um rund 2,7% reduziert.

#### Handel



Ein geringer Anteil an den Jahressollmieten des Fonds per Ende Januar 2021 stammt auch aus Einzelhandelsflächen in den gemischt genutzten Objekten in Nürnberg („City Park Center“), Düsseldorf („Münster Center“) und Hannover.

Das Objekt in Nürnberg wird bezogen auf die Jahressollmieterträge per Ende Januar 2021 zu rund 41% als Einzelhandelsobjekt genutzt. Errichtet wurde das City Park Center im Jahr 2009 und im Juni 2015 für das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland angekauft. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei über 3 Jahren.

Das Münster Center in Düsseldorf wird bezogen auf die Jahressollmieterträge per Ende Januar 2021 zu rund 38% als Einzelhandelsobjekt genutzt und wurde Ende 2016 für den Fonds angekauft. Hier liegt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei rund vier Jahren.

Im Vergleich zu Ende Februar 2020 sind die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Einzelhandel per Ende Dezember 2020 nahezu unverändert geblieben.

#### [Informationen zur Entwicklung der Nettomittelzuflüsse und der \(Wieder-\)Ausgabe neuer Fondsanteile](#)

Nach den erfolgreichen Platzierungen der beiden Tranchen im Januar und Oktober 2020 und des erfolgten Investitionsfortschrittes in 2020 und Anfang 2021, hat die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH am 26. Februar 2021 beschlossen, dass ab 8. März 2021 wieder neue Anteile ausgegeben werden. Dies soll im Rahmen einer weiteren Tranche mit einem geplanten Volumen von rund 150 Mio. Euro erfolgen.

#### [Weitere allgemeine Informationen des Fondsmanagements](#)

Trotz der Corona-Pandemie konnten auch in den vergangenen Monaten neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden. Außerdem wurden zuletzt auch neue Immobilien für den Fonds angekauft. Dabei kommt dem Fondsmanagement die regionale und europäische Aufstellung der DWS zu Gute, so dass die Handlungsfähigkeit nicht wesentlich an den aktuellen Einschränkungen der Reisemöglichkeiten leidet. Die aktuelle Marktsituation ändert nichts an der generellen strategischen Ausrichtung von grundbesitz Fokus Deutschland.

Insgesamt erwartet die DWS, dass der europäische Immobilienmarkt in eine Phase der Erholung eintritt und prognostiziert bis Mitte des Jahrzehnts einen Zeitraum überdurchschnittlicher Gesamttrenditen.

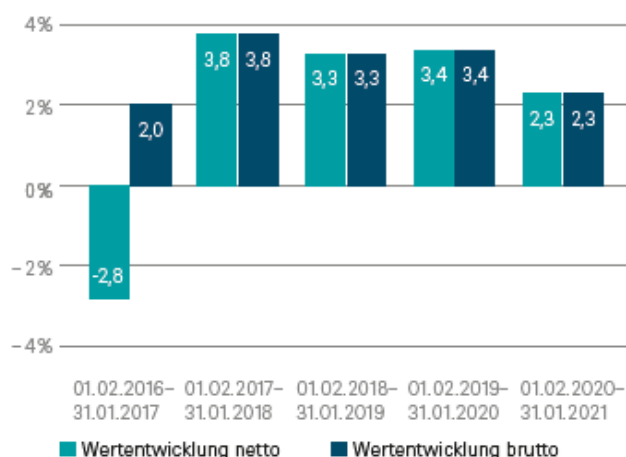
Beginnend mit einem Rückgang der Ankaufsrenditen – bedingt durch die enorme Menge an weltweiter Liquidität – und im Folgenden unterstützt durch die Rückkehr zu einem Mietpreiswachstum ab dem Jahr 2022.

Die DWS legt beim Management ihrer Immobilien den Schwerpunkt darauf, die Vermietungsstände in den Objekten hoch zu halten und solche Immobilien im Bestand zu haben, welche sie im Marktvergleich für attraktiv hält. Mit einer Liquiditätsquote von 21,1% (gemessen am Fondsvolumen) und einer Fremdkapitalquote von 15,8% (bezogen auf das Immobilienvermögen, Stand jeweils Ende Januar 2021) beurteilt das Fondsmanagement den Fonds, als gut für die eingegangenen Verpflichtungen und für eventuelle Marktbewegungen aufgestellt.

Hinsichtlich der Portfoliozusammenstellung beabsichtigt das Fondsmanagement den bereits im Jahr zuvor eingeschlagenen Weg fortzuführen und den Anteil des Sektors Wohnen, auch im europäischen Ausland, zu erhöhen.

Die DWS wird weiterhin mit allen Maßnahmen bestmöglich und transparent ihrer treuhänderischen Verantwortung gegenüber ihren Anlegern nachkommen. Klares Ziel des Managements ist, die Vermögenswerte der Anleger professionell und nach besten Wissen und Gewissen zu managen, zu schützen und letztendlich zu mehren. So stehen alle derzeitigen Maßnahmen des Fondsmanagements unverändert unter der Maßgabe, auch im laufenden Jahr und über 2021 hinaus für grundbesitz Fokus Deutschland eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

#### grundbesitz Fokus Deutschland - Wertentwicklung Anteilklasse RC



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.**

## 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 Mieteinnahmen 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 Rückgabekündigung 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.

Die in dieser Unterlage des Offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen 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 jüngerem Datum als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder 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](http://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.