

## grundbesitz Fokus Deutschland Informationen zum Geschäftsjahr 2021/2022 (Berichtszeitraum 01. April 2021 – 31. März 2022)

### Agenda:

- Rückblick auf das Geschäftsjahr 2021/2022
- Informationen zum Immobilienportfolio
- Auswirkungen der Corona-Pandemie
- Zunehmende politische Risiken in Europa
- Inflations- und Zinsentwicklung
- Ökologische Merkmale beim Immobilienmanagement
- Zusammenfassung und Ausblick

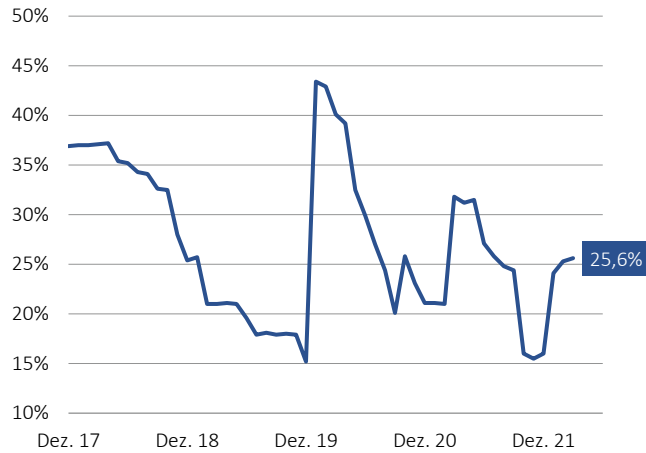
### Rückblick auf das Geschäftsjahr 2021/2022

grundbesitz Fokus Deutschland kann trotz der weiterhin einflussnehmenden Corona-Pandemie und der steigenden geopolitischen Unsicherheiten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021/2022 (01. April 2021 bis 31. März 2022) zurückblicken. Das Fondsmanagement hat die bereits vor einigen Jahren begonnene Strategie weiter fortgesetzt, das Immobilienportfolio nach Nutzungsarten weiter zu diversifizieren und den aktuellen und zukünftigen Veränderungen anzupassen. Hierfür bleibt das aktive Immobilien-Asset Management der DWS ein entscheidendes Kriterium. Europaweit arbeiten rund 130 DWS Investment- und Asset Management-Spezialisten für den Immobiliensektor an den sechs Standorten Frankfurt, London, Paris, Warschau, Madrid und Mailand. An anderen Standorten in Europa agiert die DWS mit Partnern vor Ort.

In den zwölf Monaten bis zum 31. März 2022 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 2,0% (Anteilklasse RC) bzw. 2,5% (Anteilklasse IC) erreicht. Auf Sicht der letzten drei Jahre lag die kumulierte Wertentwicklung bei 7,4% (Anteilklasse RC) und in den letzten fünf Jahren bei 14,5% (Anteilklasse RC) – jeweils höher als der Durchschnitt der Offenen Immobilienpublikumsfonds (Quelle: Refinitiv Datastream). Die Ausschüttung des Fonds für das Geschäftsjahr 2021/2022 ist im Juli 2022 geplant. Die Teilfreistellungsquote der Ausschüttung liegt bei 60%.

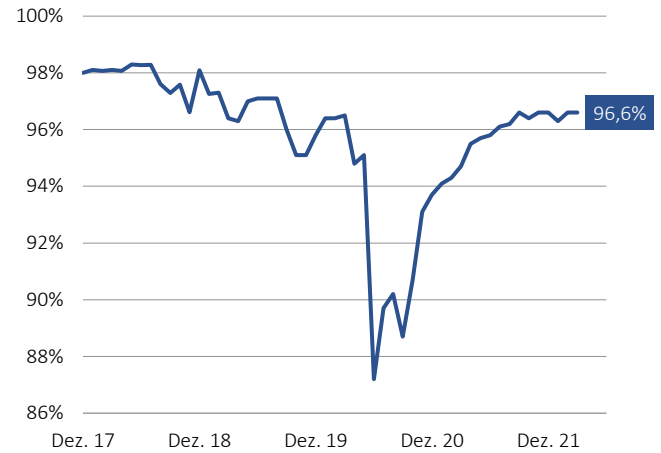
Die Liquiditätsquote liegt per 31. März 2022 mit 25,6% (bezogen auf das Fondsvermögen, siehe linke Grafik auf Seite 2) höher als in den Monaten zuvor. Grund hierfür ist die erfolgreiche Umsetzung einer weiteren Eigenkapitaleinwerbephase von Dezember 2021 bis Februar 2022, nachdem die zuvor neu eingeworbenen Gelder im Jahr 2021 größtenteils investiert werden konnten. Die Fremdkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr vom 31. März 2021 bis 31. März 2022 von 15,6% auf 18,6% (jeweils bezogen auf das Immobilienvermögen) erhöht. Mit der Liquiditäts- und der Fremdkapitalquote beurteilt das Fondsmanagement grundbesitz Fokus Deutschland weiterhin als gut aufgestellt für die eingegangenen Verpflichtungen und für eventuelle Marktbewegungen.

**Liquiditätsquote (bezogen auf das Fondsvolumen)**



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 31. März 2022

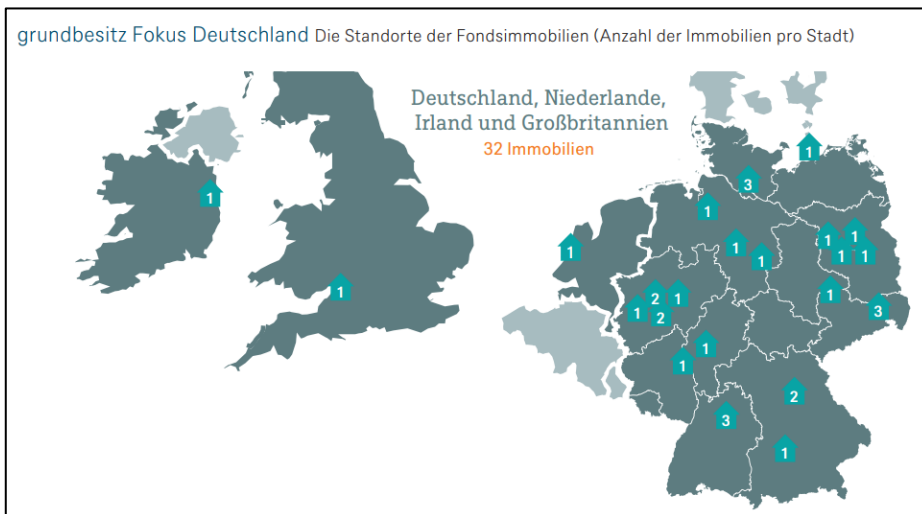
**Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)**



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 31. März 2022

Sehr positiv hat sich die Vermietungsquote des Fonds entwickelt (siehe rechte Grafik). Sie ist von einem hohen Niveau von 94,7% (31. März 2021) auf zuletzt 96,6% weiter gestiegen. Dies konnte vor allem durch die erfolgreiche Erstvermietung der ab Mitte 2020 in den Fonds übernommenen Wohnungsbestände erreicht werden.

**Informationen zum Immobilienportfolio**



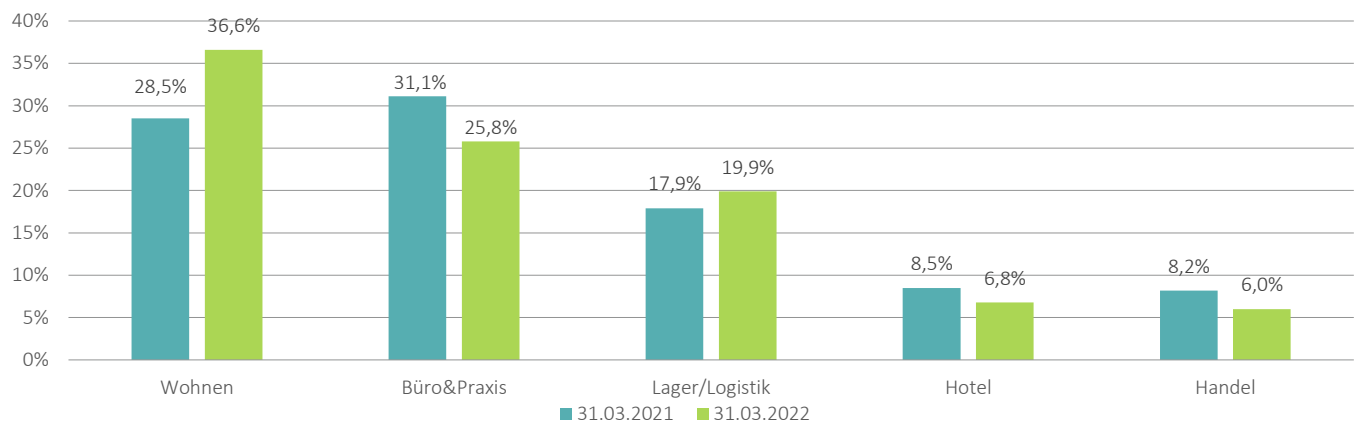
Das Immobilienportfolio konnte im Berichtszeitraum von 27 auf nunmehr 32 Objekte ausgebaut werden (siehe Grafik links, Stand: 31. März 2022). Der Schwerpunkt der jüngsten Ankäufe lag weiterhin auf Immobilien in guten und sehr guten Lagen mit attraktiven Mieterträgen und Entwicklungspotenzial. Insbesondere der Anteil an Wohnimmobilien im Fonds wurde zuletzt weiter ausgebaut.

Highlights waren hierbei im Juni 2021 der Erwerb des nun größten Fondsobjekts, eine 45%ige Beteiligung an der Logistikimmobilie „Spectrum“ in Hamburg (siehe Bild rechts) mit einem anteiligen Kaufpreis von rund 85 Mio. Euro für das bereits übernommene Bestandsgebäude sowie den noch im Bau befindlichen Neubau sowie der Ankauf des Wohnimmobilienportfolios „4 Living“ in den vier deutschen Städten Köln, Dresden, Braunschweig und Bremen im Oktober 2021 für rund 88,5 Mio. Euro.



Der Fonds ist mit seinem Immobilienvermögen von rund 885 Mio. Euro per 31. März 2022 entsprechend der Anlagestrategie inzwischen schwerpunktmäßig in Wohnimmobilien investiert (36,6% Anteil, gemessen am Jahressollmietertrag – siehe untere Grafik). Der Anteil Wohnen liegt damit deutlich höher als bei den meisten Offenen Immobilienpublikumsfonds der Wettbewerber. Danach folgen im Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland Objekte die Nutzungsarten Büro&Praxis (25,8%) und Lager/Logistik (19,9%). Der Anteil der am schwersten von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Nutzungsarten Hotel und Handel liegt jeweils bei rund 6%-7% im Immobilienportfolio des Fonds.

**Entwicklung des Immobilienportfolios nach Nutzungsarten vom 31.03.2021 bis 31.03.2022 (Basis: Jahressollmietertrag)**



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 31. März 2022

Ein Auslandsinvestment im Vorort der spanischen Hauptstadt Madrid befindet sich derzeit noch im Bau und wird nach der für das Jahr 2023 geplanten Fertigstellung in das Portfolio überführt. Zudem konnte sich der Fonds im Dezember 2021 zwei Bauabschnitte in einem der spannendsten Neubau-Quartiere in Berlin im Umfang von rund 117 Mio. Euro sichern. Erworben wurden knapp 200 hochwertige und attraktiv geschnittene Wohnungen im neuen Berliner Stadtquartier „Friedenauer Höhe“ (siehe Bild rechts). Die Zahlungen für die Immobilien erfolgen bis zur voraussichtlichen Fertigstellung in den Jahren 2025 bis 2026 nach Baufortschritt.



Projektentwicklung Wohnimmobilienportfolio „Friedenau“, Berlin

Auch bei diesen jüngsten Ankäufen wurden ökologische Merkmale berücksichtigt. So werden die Immobilien unter Berücksichtigung hoher Nachhaltigkeitsstandards errichtet und für das Gebäude in Madrid sowie für die Objekte in Berlin mindestens BREEAM „very good“ angestrebt. Das BREEAM-Zertifikat („Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology“) gilt als eines der wichtigsten Klassifizierungssysteme für Nachhaltigkeitsaspekte bei Gebäuden.

Hinsichtlich der weiteren Portfoliozusammenstellung beabsichtigt das Fondsmanagement den bereits im Jahr 2020 eingeschlagenen Weg fortzuführen und den Anteil des Sektors Wohnen, auch im europäischen Ausland, zu erhöhen. Bei Ankäufen in Deutschland kommen weiterhin auch andere Nutzungsarten wie beispielsweise Büro, Logistik und Hotel in Frage.

## Auswirkungen der Corona-Pandemie

Seit Beginn der Corona-Pandemie vor gut zwei Jahren haben sich die von zwei unabhängigen externen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien durchschnittlich um 4,7% erhöht (Zeitraum 29. Februar 2020 bis 31. März 2022, ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Sehr positiv entwickelt haben sich hierbei die Wohn- und Logistikobjekte des Fonds mit einem Anstieg der Verkehrswerte von durchschnittlich 3,5% und 6,0%. Auch die Büroobjekte des Fonds wurden um etwa 8,2% höher bewertet.

Bei den Fondsobjekten der am stärksten von den Folgen der Corona-Pandemie beeinträchtigten Nutzungsart Einzelhandel kam es in dem genannten Zeitraum zu einem Anstieg der Verkehrswerte um durchschnittlich 2,3%, im Segment Hotel zu einem Rückgang von 2,4%.

Trotz der Corona-Pandemie und der anhaltenden Unsicherheiten konnten auch in den vergangenen Monaten neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden. Außerdem wurden wie zuvor beschrieben auch neue Immobilien für den Fonds angekauft. Hierbei kam dem Fondsmanagement die regionale und europaweite Aufstellung der DWS zugute, so dass die Handlungsfähigkeit nicht wesentlich unter den Einschränkungen der Reisemöglichkeiten gelitten hat.

## Zunehmende politische Risiken in Europa

Das DWS Immobilien-Research rechnet aktuell nicht damit, dass der Krieg in der Ukraine negative Auswirkungen auf den Immobiliensektor in den europäischen Kernmärkten haben wird. Nichtsdestotrotz bestehen Risiken, beispielsweise für den Vermietungsstand und die Verkehrswertentwicklungen bei Objekten einiger osteuropäischer Immobilienmärkte. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau hat zuletzt deutlich an Dynamik gewonnen. So hat sich der Flächenumsatz im ersten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal nahezu verdreifacht. Auch die Bautätigkeit hat pandemiebedingt abgenommen, was sich mittelfristig positiv auf die Leerstandentwicklung auswirken dürfte.

grundbesitz Fokus Deutschland hat keine direkten oder indirekten Investments in Russland, der Ukraine oder sonstigen osteuropäischen Ländern. Neben dem Ankermarkt Deutschland ist der Fonds aktuell mit jeweils einer Immobilie in Großbritannien, der Niederlande und in Irland investiert

Durch die Folgen der geopolitischen Entwicklungen dürften nach Einschätzung der DWS Immobilien in den westeuropäischen Ländern als vergleichsweise "sicherer Hafen" nicht an Attraktivität verlieren. Langfristig werden die Folgen der geopolitischen Entwicklungen nach den Prognosen der DWS vor allem in Form höherer Inflationsraten, beim Wirtschaftswachstum sowie bei den Finanzierungsbedingungen zu spüren sein. Die Folgen höherer Inflationsraten dürften in der Summe neutral bis positiv für die Immobilienmärkte sein, die Themen Wirtschaftswachstum und Finanzierungsbedingungen könnten sich hingegen tendenziell negativ auf die Mietnachfrage und auf die Anlegerstimmung auswirken.

## Inflations- und Zinsentwicklung

Nach den aktuellen Prognosen der DWS (Quelle: DWS CIO Office, Marktausblick März 2022) wird die Inflationsrate im Euroraum dieses Jahr 8,0% betragen und im Jahr 2023 auf erwartete 3,3% zurückgehen. Die Finanz- und Kapitalmarktzinsen dürften in den kommenden zwölf Monaten schneller steigen als zuletzt erwartet.

Ein Umfeld höherer Inflationsraten kann für Immobilienfonds positiv sein, dies zeigen auch Studien von DWS Immobilien-Research. So gab es in der Vergangenheit häufig eine positive, zeitlich verzögerte Korrelation zwischen höherer Inflation und den Gesamterträgen von Immobilieninvestments. Damit können Investitionen in Sachwertanlagen wie Immobilienfonds als mitigierender Faktor und als eine Art Teilabsicherung in Zeiten steigender Inflationsraten und Zinsen dienen.

Bei grundbesitz Fokus Deutschland sind über 90% der Mietverträge wertgesichert. Dies bedeutet, dass die Mieteinnahmen des Fonds bei einem Anstieg des allgemeinen Preisindex teilweise oder in vollem Umfang angepasst werden können und sie sich damit automatisch den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend anpassen. Solch eine Wertsicherung kann je nach Vertrag, Nutzungsart der Immobilie und Land unterschiedlich sein. So gibt es die Möglichkeit einer Indexierung an den Verbraucherpreisindex oder an einen Baukostenindex. Möglich sind auch sogenannte Staffelmietverträge, bei denen bereits bei Vertragsabschluss regelmäßige Mieterhöhungen für die Zukunft festgelegt sind, oder dass insbesondere bei Einzelhandelsobjekten eine umsatzabhängige Miete vereinbart ist.

Vor allem steigende Baukosten, wie sie derzeit in Deutschland und vielen anderen Ländern verzeichnet werden und einer der Treiber der Inflationsrate sind, sollten unterstützend für die Bestandsobjekte wirken. Die steigenden Baupreise – begründet durch Preissteigerungen für Energie und Material sowie mögliche Materialknappheiten aufgrund gestörter Lieferketten – könnten entweder das Angebot reduzieren, weil weniger gebaut wird und sie damit mietsteigernd wirken, oder sie könnten die Kaufpreise und damit letztlich die Mietniveaus verteuern, weil sich ansonsten Neubauvorhaben wirtschaftlich nicht mehr tragen.

### **Ökologische Merkmale beim Immobilienmanagement**

Bei allen Ankäufen des Fonds und dem Asset Management der Bestandsobjekte werden ökologische Merkmale berücksichtigt. So werden beispielsweise die zuletzt in Spanien und in Deutschland kaufvertraglich gesicherten Immobilien – wie oben beschrieben - unter ökologischen Standards errichtet.

Die DWS entwirft für jeden ihrer Immobilienfonds einen eigenen Sustainability Action Plan, der das Ziel verfolgt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch der Fondsimmobilien zu reduzieren. Darin wird konkret aufgeführt, welche Maßnahmen für die jeweilige Immobilien eingeleitet wurden bzw. welche noch erforderlich sind. Die Objekte werden regelmäßig einer energetischen Prüfung unterzogen. Zusammen mit Fachfirmen begeht die DWS die Immobilien und stellt fest, ob die jeweilige Gebäudetechnik dem aktuellen Stand entspricht oder welche Maßnahmen nötig wären, um zum Beispiel eine bessere Gebäudezertifizierung zu erhalten. Neben der damit verbundenen Einsparung von Energie- und anderen Betriebskosten signalisiert eine Zertifizierung ein bestimmtes Maß an Verantwortungsbewusstsein, sensibilisiert für Nachhaltigkeitsmerkmale und erhöht die Wettbewerbsfähigkeit eines Gebäudes am jeweiligen Markt. Insgesamt lassen sich nach Einschätzung der DWS mit einem langfristig orientierten Gebäudemanagement, Nachhaltigkeitsrisiken verringern und es unterstützt das Ziel, den Wert der Fondsimmobilien zu erhalten bzw. zu steigern.

Entsprechend wurden die Anlagebedingungen von grundbesitz Fokus Deutschland mit Wirkung zum 01. Oktober 2021 aufgrund des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) geändert. Der Fonds verfolgt bei der Verwaltung des Fondsvermögens unter anderem ökologische Merkmale im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung. Zu berücksichtigende ökologische Merkmale im Rahmen der Immobilienfondsverwaltung, das heißt insbesondere bei Ankäufen, der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte und bei Modernisierungen, sind sowohl die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch des Energieverbrauchs der Fondsobjekte.

### **Zusammenfassung und Ausblick**

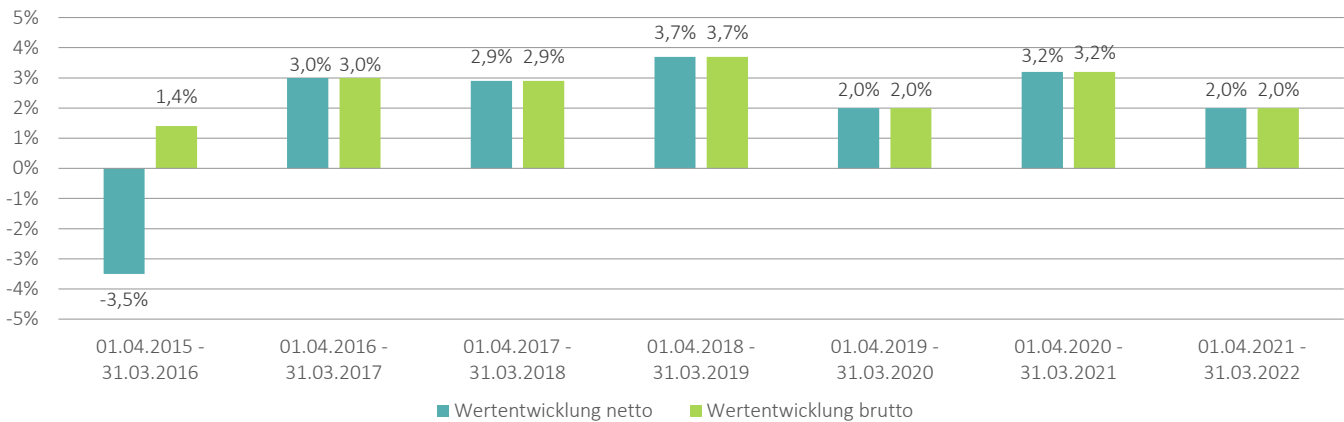
Mit den jüngsten Transaktionen sowie den kaufvertraglich gesicherten Investitionen reagiert die DWS Grundbesitz GmbH beim Management des Fonds auf das geänderte Umfeld in Folge der Corona-Pandemie, der geopolitischen Entwicklungen sowie der höheren Inflations- und Zinsraten. Insbesondere Nachhaltigkeitsmerkmale gewinnen an Bedeutung und der Fokus liegt auch beim Management der Bestandsobjekte verstärkt auf ökologischen Merkmalen.

Das Fondsmanagement sieht grundbesitz Fokus Deutschland mit seinem nach Nutzungsarten diversifizierten Immobilienportfolio sowie seiner Liquiditäts- und Fremdkapitalquote weiterhin gut aufgestellt, um den derzeitigen Herausforderungen an den Immobilienmärkten unverändert erfolgreich zu begegnen.

Klares Ziel des Managements der grundbesitz-Fonds ist es, die Vermögenswerte der Anleger professionell zu managen, zu schützen und letztendlich im Sinne der Anleger zu mehren. So stehen alle derzeitigen Maßnahmen des Fondsmanagements unverändert unter der Maßgabe, auch im laufenden Jahr und über 2022 hinaus für grundbesitz Fokus Deutschland eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

## grundbesitz Fokus Deutschland – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2022

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 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 Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

- Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

## Wichtige Hinweise

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Der Fonds grundbesitz Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 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 [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com) – <https://realestate.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://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index?assetGuid=cbc875a4-f156-41fc-962f-fe87271dd7fd&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.

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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 13.05.2022