V1.2020

grundbesitz Fokus Deutschland RC
Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

grundbesitz Fokus Deutschland RC

Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend auch „Fonds“) nach deutschem Kapitalanlagegesetzbuch
WKN: 980708 ISIN: DE0009807081

Kapitalverwaltungsgesellschaft: DWS Grundbesitz GmbH (nachfolgend nur „Gesellschaft“), eine Gesellschaft der DWS Gruppe.

Ziele und Anlagepolitik

- Der Offene Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland strebt eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen an.
- Der Fonds investiert in Immobilien zu fortlaufend mindestens 51% des wertmäßigen Fondsvolumens in Deutschland sowie zu einem geringen Anteil in Mitgliedsländern der Europäischen Union (nachfolgend nur EU“) und des Europäischen Wirtschaftsraums (nachfolgend nur „EWR“) sowie selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR. Im Fokus steht der Ankauf von Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Logistik, Einzelhandel, Hotel und von Wohnimmobilien und Studenten- und Pflegeheimen. Daneben erwirbt der Fonds auch Immobilien-Projektentwicklungen.
- Für investmentsteuerliche Zwecke gilt zudem, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.
- Die Auswahl der Immobilien obliegt dem Fondsmanagement und erfolgt nach den Kriterien nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte.
- Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten aufgeführten „Kosten“ und können die Rendite des Fonds mindern.
- Für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens dürfen Kredite bis zur Höhe von 30% des Verkehrswertes aller im Immobilien-Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht übersteigen.
- Bis zu 49% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Geldmarktinstrumente, bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5% des Wertes des Sondervermögens.
- Der Gesellschaft setzt Derivate ausschließlich zu Absicherungszwecken ein, d. h. um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern bzw. zu verringern. Derivate sind Finanzinstrumente, deren Wert – jedoch nicht notwendigerweise 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte abhängt, z. B. eines Wertpapiers oder Zinssatzes.
- Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds aus.
- In Abhängigkeit von der Marktentwicklung ist ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios zu einem bestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft und eine sich daran anschließende Liquidation des Fonds durch die Verwahrstelle möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und einer anschließenden Liquidation des Fonds liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft.

Anleger können von der Gesellschaft grundsätzlich an jedem Tag, an dem der Anteilwert ermittelt wird, die Rücknahme der Anteile verlangen – vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen:

- Anteilrückgaben sind – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrags – nur möglich bei Einhaltung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie einer Ankündigungsfrist von zwölf Monaten. Letztere wird durch Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabe-erklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten.

Sehen Sie bitte die Hinweise zu „Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen“ im nachfolgenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von weniger als drei Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Anlage in den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein.

Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.

Marktrisiken:

- Immobilienrisiko: Die Mieterträge des Fonds können z. B. infolge von Leerständen, zahlungsunfähigen/insolventen Mietern, sinkender Standortqualität/-attraktivität, geringerer Flächennachfrage sinken. Sinkende Mieterträge können negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben, ebenso wie Marktänderungen oder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen bei einer Immobilie. Auch mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.
- Risiko aus Beteiligungen 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; dies gilt insbesondere bei Investitionen im Ausland.

Risiken aus einer eingeschränkten Rückgabemöglichkeit / Aussetzung der Rückgabe:

- Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Ankündigungsfrist zur Anteilrückgabe von 12 Monaten können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände während dieser Zeitspanne gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der Neuanleger vom Beginn der Mindesthaltefrist bzw. der Ankündigung zur Anteilrückgabe bis zum tatsächlichen Rückgabezeitpunkt Wertverluste erleidet.
- Risiko aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreis) nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Ankündigungsfrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

Risiko- und Ertragsprofil - Fortsetzung -

- Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiko: Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert , werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, reichen die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel möglicherweise nicht aus, um diese Anteilrückgaben zu bedienen. In diesen Fällen muss die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile zeitweise aussetzen. Dies hat zur 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 Vermögenswerte kommen. Da die Immobilien in diesem Fall oft nur schrittweise oder zu ungünstigen Preisen verkauft werden können, muss ein Anleger unter Umständen länger auf eine Rückzahlung seines eingezahlten Kapitals – ggf. bis zur vollständigen Abwicklung des Fonds – warten. Der Erlös kann erheblich unter dem Wert des eingezahlten Kapitals liegen.
- Kreditrisiko: Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (so genannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie im Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeaufschlag	5%
Rücknahmeabschlag	0%

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrem Anlagebetrag vor der Anlage/vor der Auszahlung abgezogen wird. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei Ihrem Finanzberater erfragen.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten	0,92%

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

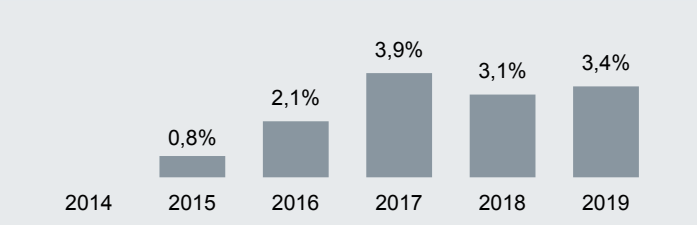
Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien / Immobilien-Gesellschaften
1% der Anschaffungsaufwendungen oder des Verkaufserlöses.
1,5% der Anschaffungsaufwendungen oder des Verkaufserlöses bei Immobilien außerhalb des EWR.
Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,65% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Erfolgsabhängige Vergütung
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. Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0%.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers. Für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens sowie die Vergütung der Verwahrstelle kann der jährliche Betrag aus dem Immobilien-Sondervermögen bis zu 1,025% des Nettoinventarwerts betragen.

Die hier angegebenen „laufenden Kosten“ fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 1. April 2018 begann und am 31. März 2019 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Näheres zu den Kosten und Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Angabe einer Gesamtkostenquote“ und „Kosten“. Kosteninformationen, die Ihnen von Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, können aufgrund regulatorischer Vorgaben über die „laufenden Kosten“ hinausgehende Kostenpositionen enthalten. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können.

Frühere Wertentwicklung



Jährliche Wertentwicklung – jeweils zum 31.12. eines Kalenderjahres

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden die oben aufgeführten, auf Fondsebene anfallenden Kosten und Gebühren, mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags, abgezogen.

grundbesitz Fokus Deutschland wurde im Jahr 2014 aufgelegt.

Die bisherige Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die State Street Bank International GmbH, Deutschland. Verkaufsprospekt, Jahresbericht und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds grundbesitz Fokus Deutschland finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter https://realestate.dws.com/products/grundbesitz_Fokus Deutschland.jsp.

Informationen über weitere Anteilklassen des Fonds finden Sie im Abschnitt „Anteile“ unter „Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen“ des Verkaufsprospekts. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft finden Sie im Internet unter https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/#Verguetungspolitik. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethode für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständiger Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die Gesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Die Gesellschaft und dieser Fonds sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 3. Januar 2020.