

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.

Anlagestrategie

Investitionen in Immobilien – vorwiegend in Deutschland. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach nachhaltiger Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

grundbesitz Fokus Deutschland

Anteilklasse IC

Ausgabepreis	55,60 EUR
Rücknahmepreis ¹	51,89 EUR
Anteilwert	52,95 EUR

¹ Inkl. eines Rückgabeabschlags von 2% (Stand: 31.12.2019)

Allgemeine Fondsdaten

Anteilklasse IC

Kapitalverwaltungsgesellschaft	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
Verwaltungsvergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens ⁴ 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen ⁴

⁴ Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung > 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Fondsvermögens

FONDSÜBERSICHT (in Millionen EUR)

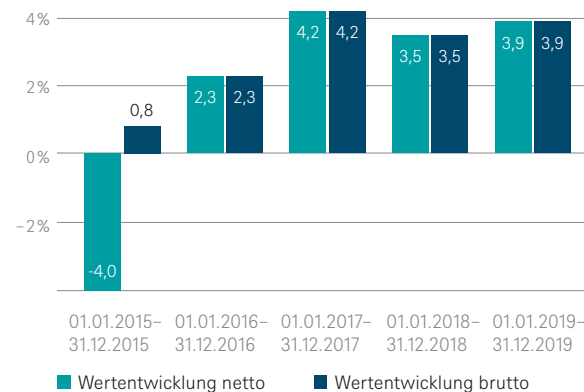
	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	430,7	84,1
Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)	414,7	80,9
- davon direkt gehaltenes Immobilienvermögen	401,1	78,3
- davon über Beteiligungen gehaltenes Immobilienvermögen	13,6	2,7
Liquiditätsquote ²	15,2%	15,2%
Fremdkapitalquote ³	16,9%	16,9%

² Inkl. 5% Mindestliquidität von 22 Mio. EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)

³ Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

WERTENTWICKLUNG ANTEILKASSE IC

JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %*



KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG BRUTTO*

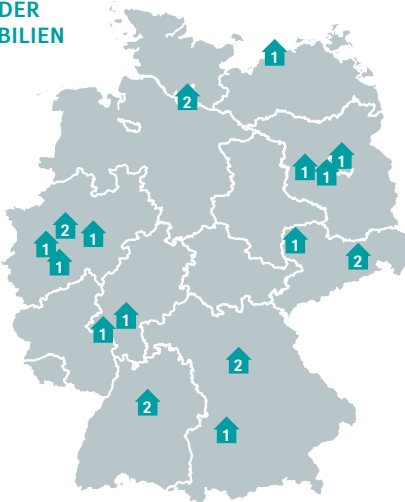
	Ø p.a.	
1 Jahr	3,9%	3,9%
2 Jahre	7,5%	3,7%
3 Jahre	12,1%	3,9%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (03.11.2014)	15,7%	2,9%

*Erläuterung siehe letzte Seite

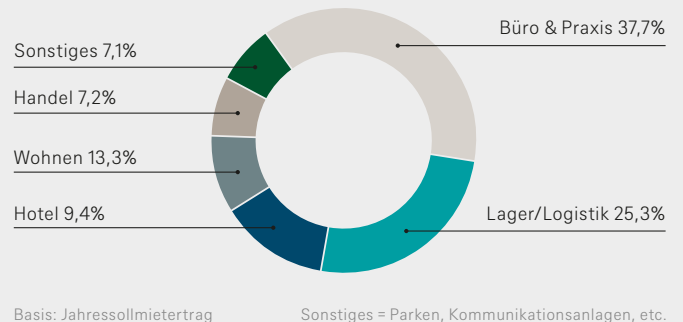
LETZTE AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag je Anteil am 17.07.2019 (Anteilklasse IC)	1,40 EUR
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%

STANDORTE DER FONDSIMMOBILIEN



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN ZUM 30.11.2019



VERMIETUNGSQUOTE ZUM 30.11.2019

(gemessen am Jahressollmietertrag) **95,1%**

Risiken

- Anteilpreiserisiko: 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 Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren. Im Falle von Rückgaben bis einschließlich 31. Dezember 2019 wird die KVG zudem einen Rücknahmeabschlag von 2% des Anteilwertes bei jeder Rückgabe von Anteilen erheben, welcher dem Fonds zugutekommt. Damit besteht für den Anleger das Risiko, dass er – sofern er bis zu diesem Zeitpunkt seine Anteile zurückgibt – zusätzlich einen Wertverlust von 2% tragen muss.
- 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. Auf die Erhebung eines Rücknahmeabschlags bei Rückgaben bis einschließlich 31. Dezember 2019 wird hingewiesen (siehe Risikohinweis zuvor).
- 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.

Die in dieser Fondsübersicht 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 jüngeren Datums 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. 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 2019 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. April 2019 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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH¹
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Telefax: +49 (0) 69-910-19090
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

¹Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.