



GRUNDBESITZ GLOBAL

**Gelungene Vielfalt-
Immobilien in der ganzen Welt**

Januar 2022

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

DIE IMMOBILIENEXPERTEN DER DWS – globale Präsenz mit internationalem Netzwerk



Knapp **50 Jahre** Erfahrung im Immobiliengeschäft*



Rund **400 Mitarbeiter** in der Immobilienvermögensverwaltungssparte an **mehr als 20 Standorten** weltweit



Immobilieninvestments in rund **40 Ländern**



Verwaltetes Immobilienvermögen weltweit:
68,9 Milliarden Euro



OFFENE IMMOBILIENFONDS

GRUNDBESITZ GLOBAL



Investitionen in Immobilien weltweit, vorwiegend in Nordamerika, Asien/Pazifik sowie Europa, jedoch nicht in Deutschland.

GRUNDBESITZ EUROPA



Investitionen in Immobilien vorwiegend in Europa, einschließlich Deutschland.

GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND



Investitionen in Immobilien vorwiegend in Deutschland.

* 1970 Auflegung des Offenen Immobilienfonds grundbesitz invest
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2021

75 Jahre grundbesitz

Drei Geburtstage und noch mehr gute Gründe, um zu feiern!

50
20
5
75 JAHRE
GRUNDBESITZ

75 Jahre grundbesitz: Eine Erfolgsgeschichte

50 Jahre grundbesitz europa + 20 Jahre grundbesitz global + 5 Jahre grundbesitz Fokus Deutschland



Seit August 2020 neue DWS-Microsite <https://realestate.dws.com/75-jahre-grundbesitz>

Neuer Film zu den drei Immobilien-Publikumsfonds der grundbesitz-Familie



Umfangreiche Informationen zur Plattform, den Teams und den drei grundbesitz-Fonds

Interviews mit den Geschäftsführern Clemens Schäfer und Ulrich Steinmetz



Informationen zum Thema Nachhaltigkeit und Neue Immobiliengalerie



INVESTIEREN SIE GLEICHZEITIG IN 69 EXZELLENTEN OBJEKTE IN 16 LÄNDERN WELTWEIT

Die Immobilien sind bewusst breit gestreut – was

- _ den Standort,
- _ die Nutzungsart,
- _ die Größe und das Alter der Immobilie,
- _ den Branchen- und Mietermix sowie
- _ die Laufzeiten der Mietverträge betrifft.

So ist Ihre Anlage unabhängig von den Entwicklungen einzelner Länder, Wirtschaftsbranchen und Unternehmen.



Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 69 Objekten. Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

DWS NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



“ ESG und Nachhaltigkeit im weitesten Sinne ist für die DWS von größter Wichtigkeit. Das liegt an der treuhänderischen Tätigkeit, die im Kern unserer Arbeit als Vermögensverwalter liegt. Und Nachhaltigkeit ist einer unserer vier Kernwerte in der DWS. Wir werden immer danach streben, verantwortlich zu handeln, und zugleich Möglichkeiten suchen, unser Geschäft weiterzuentwickeln. ”

Asoka Wöhrmann, Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO)

NACHHALTIGKEIT BEI IMMOBILIENANLAGEN

Klarer Fokus und klare Ziele

_ DWS verpflichtet sich zu 50% CO₂-Reduktion für ihr europäisches Büroimmobilien-Portfolio bis 2030.

- _ ESG ist schon immer ein wichtiger Teil des Anlageprozesses im Immobilienfondsgeschäft und wird weiter an Bedeutung gewinnen.
- _ Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten hilft der DWS, potenzielle Schlüsselrisiken zu identifizieren und zu minimieren und Chancen im gesamten Immobiliengeschäft zu nutzen.
- _ Energieeffizienz und nachhaltige Bautechnologien spielen im Bereich von Gewerbeimmobilien im Umfeld des Klimarisikos eine wichtige Rolle, vor allem bei der Lösung langfristiger Probleme.



DWS Real Estate konzentriert sich auf den Ausbau der Nachhaltigkeitsaktivitäten für ihre Bestandsportfolien

Datensammlung	Risikoprüfung	Zielsetzung	Umsetzung	Messung und Auswirkung
<ul style="list-style-type: none"> _ Datenerfassungs-Software für Nachhaltigkeits-KPIs _ Intelligente Zähler _ Social Value 	<ul style="list-style-type: none"> _ Transitionsrisiken von Transformationspfaden in eine reduzierte Zukunft _ Natürliche & physische Klimarisiken _ Risiko sozialer Normen 	<ul style="list-style-type: none"> _ Better Building Challenge (BBP) _ Energie-, Kohlenstoff-, Wasser- und Abfallziele _ Klimaschutzziele für Büroobjekte 2030 	<ul style="list-style-type: none"> _ Energie-/Nachhaltigkeits-Audits & Überprüfung von Klimarisiken und -resilienz _ Intelligente Gebäudetechnik (Smart Meter) _ Bewertung von Health & Well-Being _ Zentrale Beschaffung erneuerbarer Energie _ Mieter-Umfragen _ Bewertung sozialer (Mehr-)Werte 	<ul style="list-style-type: none"> _ GRESB _ Scope _ UN PRI _ TCFD

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2020

ESG BEI DWS REAL ESTATE

Die Mehrheit des globalen Immobilienportfolios der DWS wird aktiv unter ESG-Gesichtspunkten verwaltet

ESG-ZIELE IM BEREICH DWS REAL ESTATE

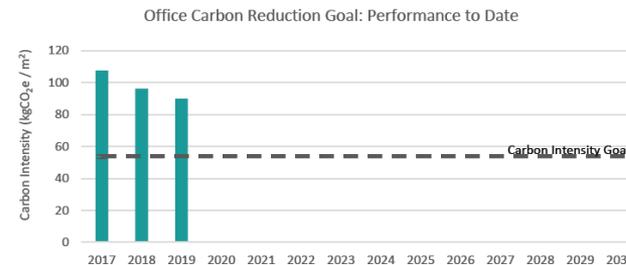
- _ Nachhaltiges investieren in Immobilien mit entsprechendem Angebot an Mieter
- _ Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden
- _ Verringerung von Umweltrisiken
- _ Orientierung unsere Handelns an dem Erhalt und der Steigerung risikoadjustierter Erträge

BAUSTEINE ZUR ERREICHUNG DER ESG-ZIELE

- 1. Verantwortungsvolles Investieren**
Als treuhänderischer Vermögensverwalter und verantwortlich handelndes Unternehmen berücksichtigen und integrieren wir ESG-Kriterien in unsere Investitionsentscheidungen
- 2. Integration**
Systematische Einbeziehung von Nachhaltigkeit in die Investitionsentscheidungen, Ziele, Prozesse und Richtlinien
- 3. Transparenz**
Schaffung einer (Verbrauchs-)Datengrundlage für die Analyse und Ableitung von Zielsetzungen sowie für die Berichterstattung
- 4. Engagement**
Wir verstehen alle Mitarbeiter als Teil des ESG-Teams für die Umsetzung und Weiterentwicklung unserer Ziele sowie Kommunikation mit unseren Stakeholdern

STATUS-QUO, HIGHLIGHTS UND ERFOLGE

- _ Reduktionsziel auf Ebene der DWS: Reduzierung der CO₂-Emissionen je Quadratmeter um 50 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2017) bezogen auf das europäische Büroimmobilienportfolio mit ersten Fortschritten



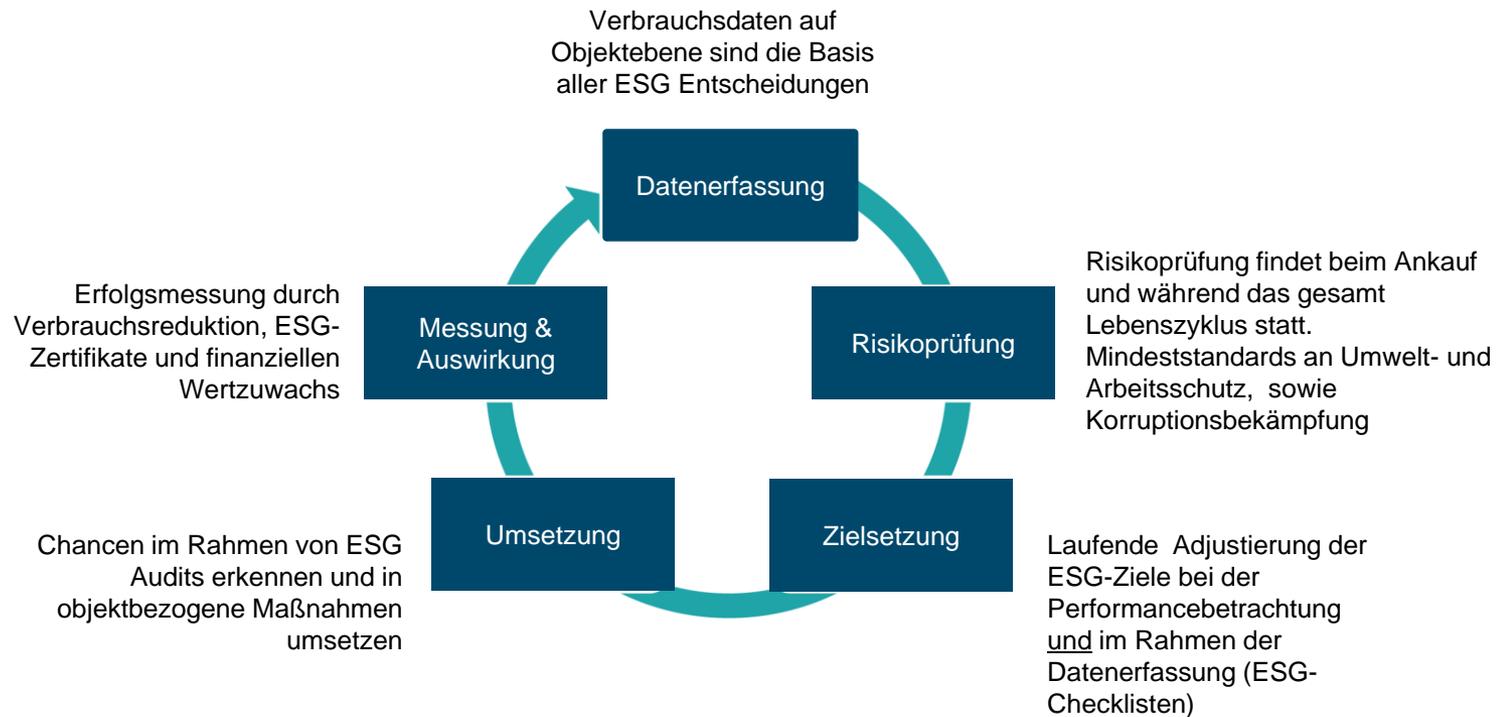
- _ 15 Fonds (€33.5 Mrd. AUM, 60% der globalen AuM) nehmen am Global Real Estate Sustainability Benchmark teil und sind mit GRESB "Green Stars" ausgezeichnet¹
- _ €16.5 Mrd. oder ca. 30% des globalen Immobilienportfolio mit Green Building Label zertifizierte Objekte²
- _ Nachverfolgung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen für mehr als 8,4 Millionen Quadratmeter von Immobilien weltweit



(1) Quelle: www.gresb.com, Stand: Dezember 2020, (2) Stand: Dezember 2019
Quelle: DWS Alternatives GmbH, Stand: März 2021

DWS NET ZERO CARBON PATHWAY – BIS 2050

DWS Real Estate ESG Houseview (Net Zero Carbon bis 2050 // 50% Reduzierung bis 2030)



DWS REAL ESTATE ESG MANAGEMENTPROZESS

ESG-Managementprozess mit Vielzahl an Aktivitäten

KONKRETE MAßNAHMEN UND STATUS QUO IM DETAIL



ESG ALS AUFGABE DER GESAMTEN PLATTFORM

ESG-Integration in der Geschäftsorganisation

	BEREICHE	AUFGABEN	ERGEBNIS
RESEARCH UND STRATEGY	<ul style="list-style-type: none"> Research & Strategy Portfolio Management Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und plattformweite Genehmigung der Nachhaltigkeitsstrategie – ESG-Risiken in Analysen auf Marktebene einbeziehen – Nutzung von Branchenforen, um Einblicke in die besten Praktiken der Branche zu erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> – Research House View – ESG House View – Nachhaltige Maßnahmenpläne (Asset-, Portfolio- und Plattform-Ebene)
PORTFOLIO-AUFBAU	<ul style="list-style-type: none"> Transactions Portfolio Management 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchführung einer vollständigen technischen und ESG-Due-Diligence – Identifizierung von ESG-Risiken und -Chancen – Vervollständigung des ESG-Risikoscreenings vor der Akquisition und Aufnahme der identifizierten Initiativen in Objekt-Businesspläne 	<ul style="list-style-type: none"> – ESG-Akquisitionsrisikoprüfung – Eingehende Risikobewertungen einschließlich physischer Klimarisiken
ASSET MANAGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Asset Management Portfolio Management Property Management 	<ul style="list-style-type: none"> – Implementieren von Nachhaltigkeitsstandards auf Immobilien-Ebene – Überwachen der, in den Energie-Audits identifizierten, Maßnahmen – Einbindung von Mietern durch gemeinsame Initiativen und durch „grüne Mietverträge“ 	<ul style="list-style-type: none"> – Energie-Audits (Bestandsgebäude) – Gesundheits- und Zufriedenheitsmonitoring der Nutzer („Well-fit“, „Well-being“) – „Grüne Mietvertragsklauseln“
REALISIERUNG VON INVESTITIONS-MAßNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> Transactions Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> – Anstreben von Zertifizierungen für grüne Gebäude, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Konnektivität, wo dies einen Mehrwert liefert – Werterhalt/Wertsteigerung von Bestandsgebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> – Green-Label-Zertifizierungen – Outcome-Messung und Benchmarking – Marketing-Prospekte

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass die Anlageziele erreicht werden.

Quelle: DWS Alternatives GmbH, Stand: März 2021

G WIE GOVERNANCE BEI DER DWS

Gute Governance ist bei der DWS tief verankert und führt im externen Vergleich zu einem sehr guten Rating

DAS G BEI ESG STEHT FÜR GOVERNANCE UND UMFASST TREUHÄNDERISCHEN PRINZIPIEN UND DIE SPEZIFISCHE ESG-ORGANISATION EINER FONDSGESELLSCHAFT

TREUHÄNDERISCHE PRINZIPIEN

Als Tochter der Deutschen Bank und als einer der weltweit führenden Vermögensverwalter verfügt die DWS über ein dichtes Netz an Prozessen und Richtlinien zur Verhinderung von Bestechung, Korruption, Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung.

Daneben bestehen Arbeitsschutzrichtlinien und Mitarbeiterzufriedenheitsprogramme.

ESG-ORGANISATION AUF MANAGEREBENE

ESG-Ziele und Verpflichtungen sind bei der DWS von der Ebene des CEOs bis hin zu einzelnen Maßnahmen an Objekten tief verankert.

Wesentliche Bausteine im Bereich Real Estate sind der jährliche ESG House View und der Sustainability Action Plan, die den jährliche strategischen Rahmen setzen und konkrete Managementmaßnahmen vorgeben.

Seit 2021 werden dazu konkrete ESG Businesspläne je Produkt umgesetzt.

DWS GOVERNANCE PERFORMANCE IM BENCHMARK



GRESB bewertet alle unsere Fonds mit 29/30 Punkten im Bereich Management. Dies zeigt, dass wir alle von der Branche erwarteten Aspekte einer guten Governance erfüllen.

GRUNDBESITZ GLOBAL

Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien

GRESB-RATING

- _ GRESB: **Global Real Estate Sustainability Benchmark**, führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance.
- _ Zuletzt wurden über 1.200 Immobilienunternehmen und –fonds, die insgesamt ein Vermögen von rund 5.100 Mrd USD verwalten, bewertet.
- _ Ganzheitlicher Ansatz: Aspekte aus den drei Kerngebieten **Umwelt**, **Soziales** und **Unternehmensführung** werden miteinander in Beziehung gesetzt. Um ein Ergebnis zu halten sind fortlaufende Verbesserungen notwendig, die GRESB-Ansprüche steigen von Jahr zu Jahr.



GRUNDBESITZ GLOBAL

mit GRESB-Score 86/ 100 (Durchschnitt aller Fonds: 73/ 100) nach 81/ 100 im Jahr zuvor.

grundbesitz global erreicht damit das höchstmögliche 5 Sterne-Rating von GRESB.

Rang 11 (von 46) global diversifizierter Gewerbe-Immobilienfonds



Die DWS verpflichtet sich zu **50% CO₂-Reduktion** für ihr europäisches Büroimmobilien-Portfolio **bis 2030**

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

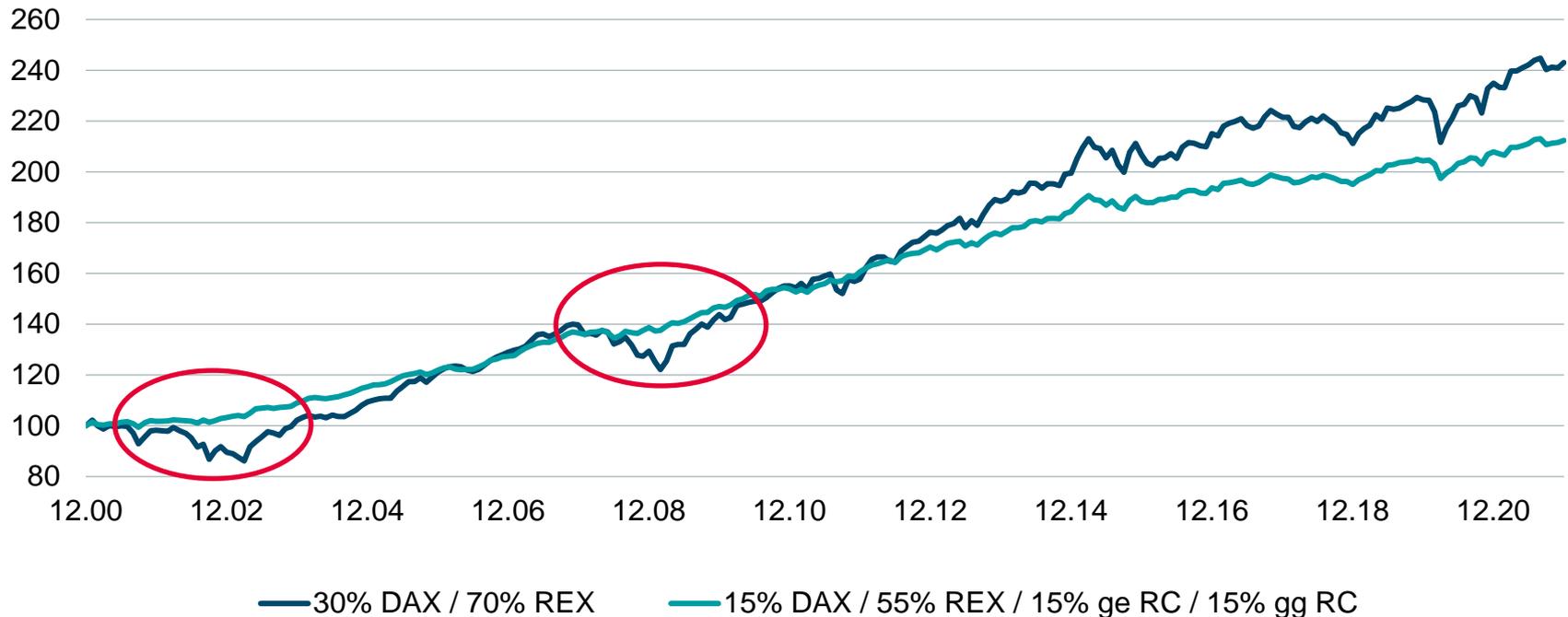
ARGUMENTE FÜR INVESTMENTS IN OFFENE IMMOBILIENFONDS

EIN INVESTMENT MIT STABILER WERTENTWICKLUNG UND GERINGER KORRELATION ZU DEN WERTPAPIERMÄRKTEN

- ✓ Geringe Korrelation zu Aktien und Renten mindert Risiken im Gesamtportfolio
- ✓ Beimischung von Offenen Immobilienfonds führt zu einer höheren Gesamtrendite des Depots bei gleicher Volatilität¹
- ✓ Stetiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- ✓ Stabile Wertentwicklung des Fonds bei Fokussierung auf Core-Immobilien
- ✓ Vergleichsweise niedrige Volatilität
- ✓ Steigerung der ökologischen Performance des Portfolios durch Investitionen in nachhaltige Immobilien
- ✓ Transaktionsstrategie nutzt die unterschiedlichen weltweiten Immobilienzyklen optimal aus
- ✓ Niedrige Renditen bei festverzinslichen Wertpapieren steigern die Attraktivität von Immobilien

Quelle: 1 Studie von Prof. Dr. Steffen Sebastian, IRE/BS Universität Regensburg, Jan. 2012 und Studie „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“.
DWS Grundbesitz GmbH, Januar 2019

BEIMISCHUNG VON OFFENEN IMMOBILIENFONDS STABILISIERE DIE VERMÖGENSANLAGE



Attraktive Rendite bei gleichzeitiger Reduzierung der Volatilität des Portfolios durch Beimischung von Offenen Immobilienfonds (grundbesitz europa und grundbesitz global)

Wertentwicklung der Fonds nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallende Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); Auf Kundenebene anfallende Kosten (z.B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit; sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

29.12.2000 = 100 Prozent

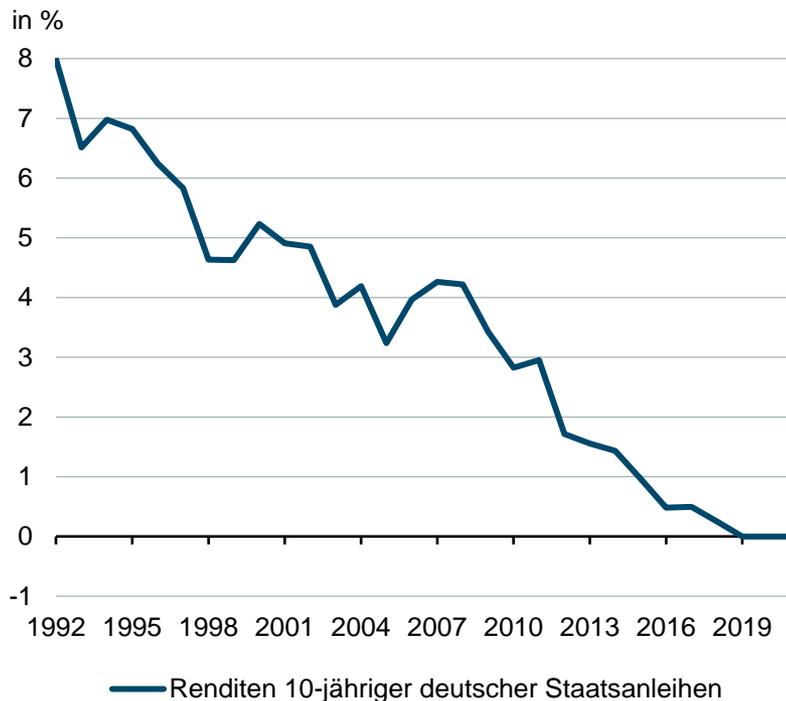
Stand: Ende Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Refinitiv Datastream

AKTUELL SEHR NIEDRIGE RENDITEN IM ZINSBEREICH **DWS**

Alternativen für sicherheitsorientierte Anleger gesucht

RENDITEN 10-JÄHRIGER DEUTSCHER STAATSANLEIHEN



PROBLEMATIK DES NIEDRIGZINSUMFELDS

- _ Zinsen deutscher Staatsanleihen haben historische Tiefststände erreicht
- _ Risiko eines Kursrückgangs bei steigenden Zinsen von Staatsanleihen
- _ Staatsanleihen bieten in der Regel keinen Inflationsschutz

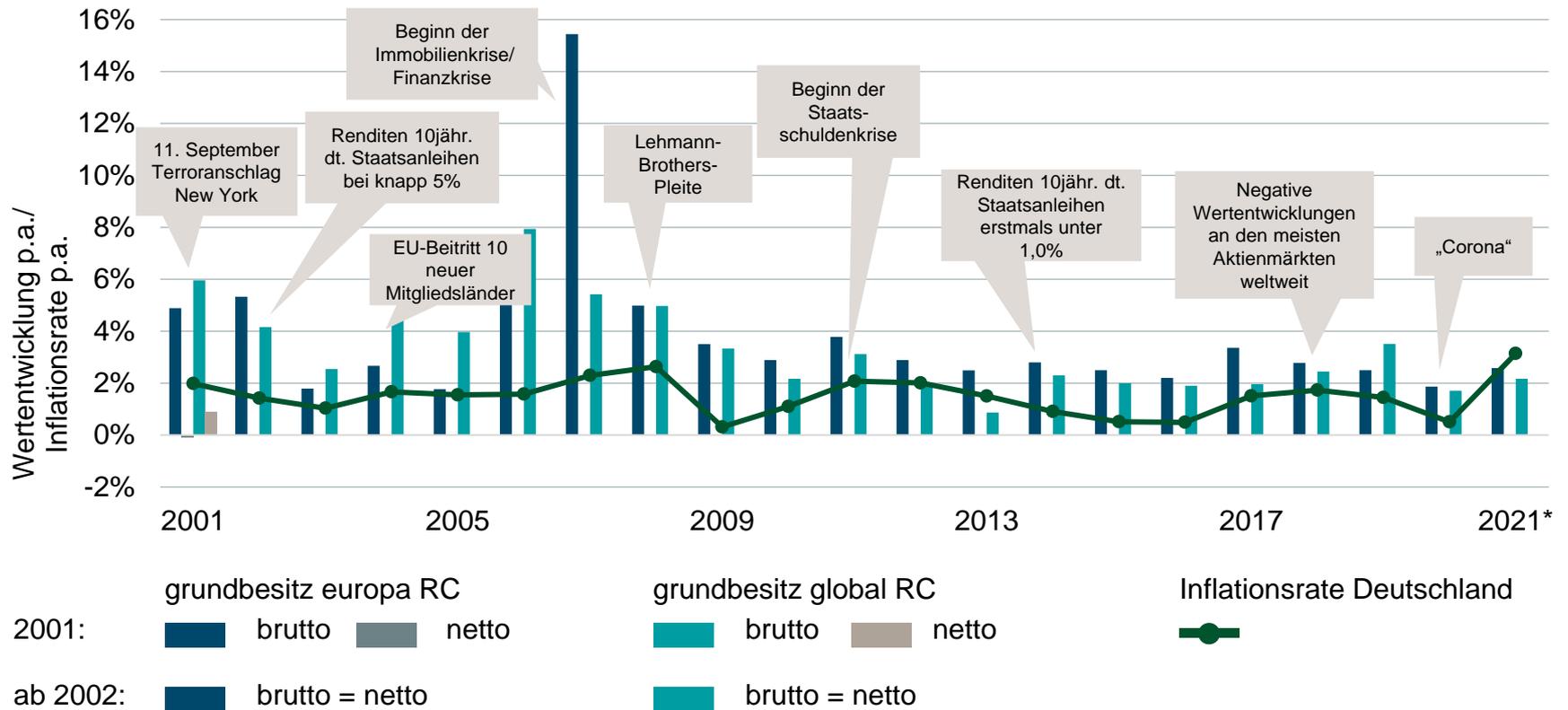


Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: Refinitiv Datastream

GRUNDBESITZ FONDS IM LAUF DER EREIGNISSE



Historisch attraktive reale Wertentwicklung



Brutto-Wertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten die Netto-Wertentwicklung zusätzlich den Ausgabeaufschlag. Weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z. B. Depotkosten). Da der Ausgabeaufschlag von max. 5% nur im ersten Jahr anfällt, unterscheidet sich die Darstellung brutto/netto nur in diesem Jahr.

Stand: Ende Dezember 2021

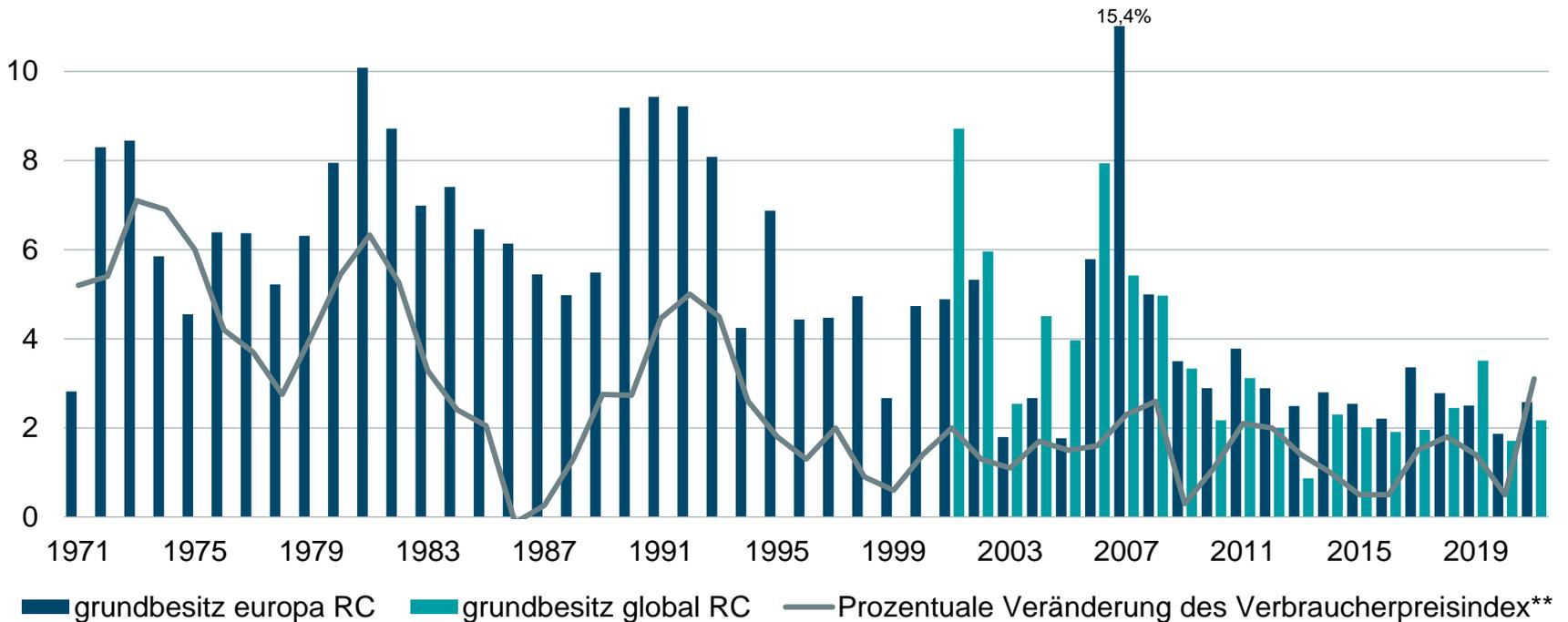
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Refinitiv Datastream

INFLATION

grundbesitz-Fonds mit historisch attraktiver realer Wertentwicklung

GRUNDBESITZ-FONDS* VS. INFLATIONSRATE

In %



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

* Jährliche Wertentwicklung von grundbesitz europa und grundbesitz global; ** Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland

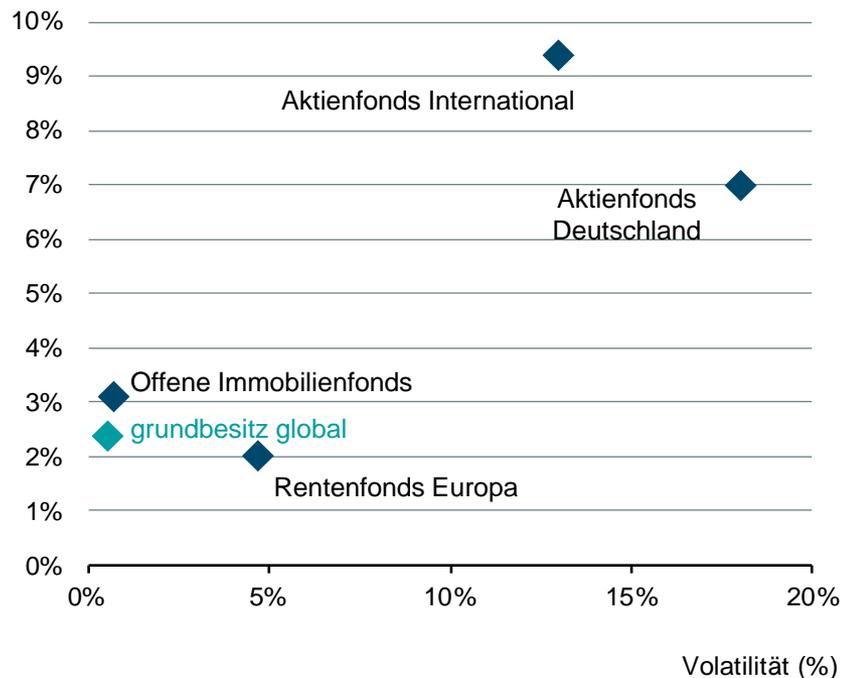
Stand: Ende Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, ©Statistisches Bundesamt (Destatis), Refinitiv Datastream

...BEI GERINGER KORRELATION UND NIEDRIGER VOLATILITÄT...

HOHE STABILITÄT DER ERTRÄGE AUS IMMOBILIENFONDS

Durchschnittliche Wertentwicklung p.a. (%)



_ Geringe Korrelation:

- _ Immobilienfonds weitgehend unabhängig vom Auf und Ab an der Börse
- _ Immobilienfonds daher mit hohem Diversifikationspotential

_ Niedrige Volatilität:

- _ Wertentwicklung von Immobilienfonds unterliegt nur geringen Schwankungen
- _ Hohe Planbarkeit der Erträge und Stabilisierung der Depots in schwierigen Marktsituationen

Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden.
Steuerliche Ergebnisse sind nicht berücksichtigt.
Quelle: BVI, 5-Jahres-Zeitraum: 12/2016 – 12/2021

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

INVESTMENTPHILOSOPHIE DER DWS FÜR GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTS



grundbesitz global ist als klassischer Total Return Fonds konzipiert. Er strebt eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen an.

Durch eine strategisch strukturierte Streuung von Immobilieninvestments hinsichtlich Nutzungsarten, Regionen, Standorten, Branchen, Mieter und Laufzeitstrukturen der Mietverträge wird das Rendite-Risiko-Profil des Fonds kontinuierlich optimiert.



Die Präsenz der DWS an den wichtigen Immobilienmärkten weltweit ermöglicht direkten Zugang zu diesen Märkten. Die Anleger profitieren so vom Know-how und von der profunden Marktkenntnis der regionalen Spezialisten.

Der Fonds investiert vorrangig in Gewerbeimmobilien mit Fokus auf langfristig vermietete Objekte in sehr guten Lagen etablierter Märkte und mit solventen Mietern. (Core-Immobilien).

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

GRUNDBESITZ GLOBAL

Investmentstrategie

-  Management eines breit diversifizierten Immobilienportfolios mit den Schwerpunkten Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik.
-  Das Immobilienportfolio soll hinsichtlich Standorte, Gebäude, Mieterstrukturen und Mietvertragslaufzeiten eine ausgewogene Mischung aufweisen.
-  Auswahl der Immobilien nach nachhaltiger Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Fokussierung auf Objekte mit nachhaltigem Ertrags- sowie Wertsteigerungspotential.
-  Bildung einer 100%igen Rückstellung für Latente Steuern; Fremdwährungen werden weitgehend vollständig abgesichert.
-  Fremdfinanzierung mittels Drittbanken bei Investments in Abhängigkeit der Erzielung eines Leverage-Effektes und steuerlicher Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandes sowie zur Verminderung des Währungskursrisikos (Ex-EUR Investments) – Nutzung von Gesellschafterdarlehen ebenfalls möglich.
-  Periodische Anpassung der Transaktionsstrategie auf Basis aktueller Erkenntnisse unserer lokalen Real Estate Einheiten und Research in den Immobilienmärkten - unter Beachtung wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen.

GRUNDBESITZ GLOBAL

Geplante strategische Ausrichtung

- _ Nutzung globaler Investitionschancen
- _ Berücksichtigung von Steuern, Fremdfinanzierungs- und Währungsabsicherungskosten
- _ Weiterhin Verkäufe zur Portfolio-optimierung

- _ Sukzessive Steigerung des Fondsvolumens
- _ Reduzierung des Einflusses von volatilen Mittelzu- und abflüssen auf die Investmentstrategie



- _ Langfristige Liquiditätsquote von ca. 10 % geplant
- _ Geplante Fremdfinanzierungsquote von ca. 20 %

- _ Erweiterte Transparenz der Fondsstruktur und Entwicklung
- _ Verstärkter Fokus auf nachhaltige Immobilien-investments

DWS – INVESTMENTANSATZ



KOMBINIERT TOP-DOWN / BOTTOM-UP – ANSATZ



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2022

ANFORDERUNGEN AN DAS RISIKO MANAGEMENT NACH §80B INVG

UMSETZUNG BEI DER DWS

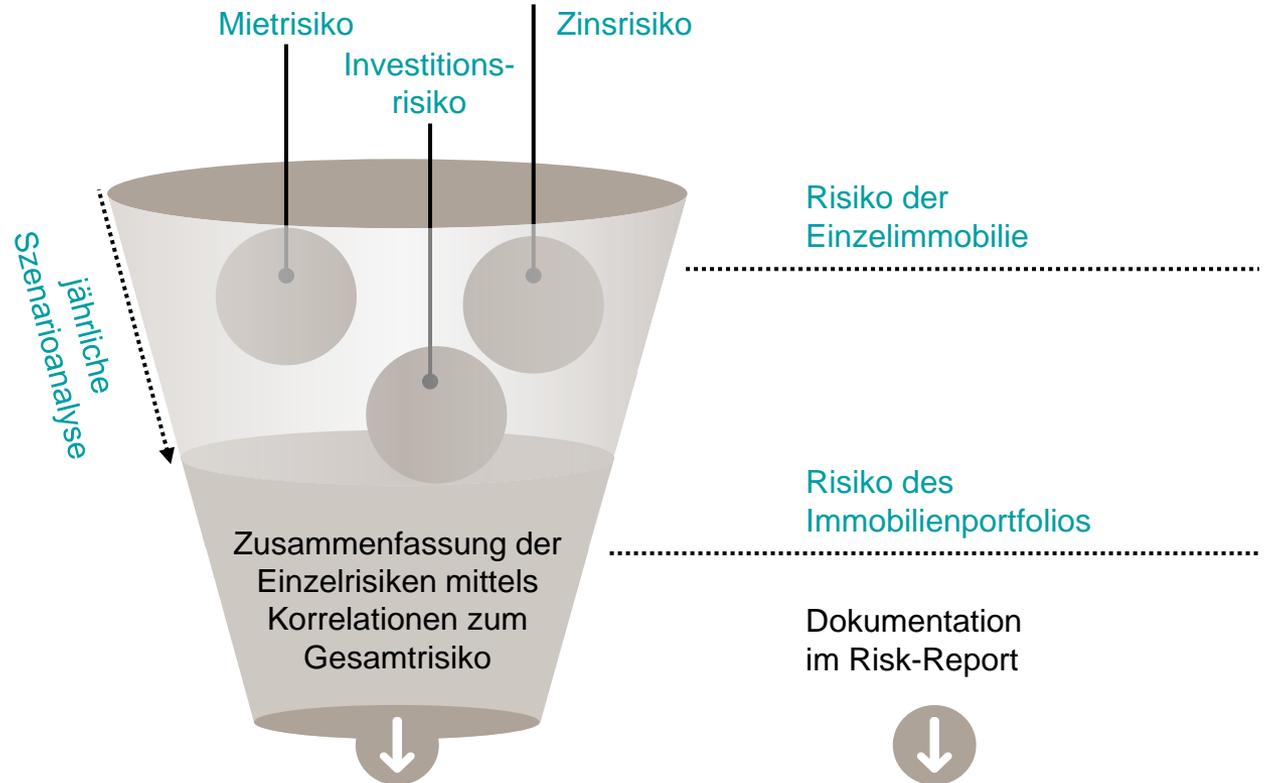
Adressausfallrisiken	Tägliche Grenzprüfung des Emittenten und Kontrahenten-Risikos des Liquiditätsportfolio Jährliches Rating der größten Mieter Prüfung der Mieterbonität bei Ankauf von Betreiber- und Single-Tenant-Objekten
Zinsänderungsrisiken	Tägliche Ermittlung des VaR's für das Liquiditätsportfolio ohne Devisentermingeschäfte Risiken aus Anschlussfinanzierungen der Objekte in einem 10-Jahres-Zeitraum
Währungsrisiken	Tägliche Ermittlung des VaR's für das Währungsportfolio Tägliche Prüfung der offenen Fremdwährungspositionen
Sonstige Marktpreisrisiken	Jährliche Szenarioanalyse des Bestandsportfolios (10 Jahre; auf Objektebene) für Risiken aus Objektbewirtschaftung und Veränderungen des Investmentmarkts
Operationale Risiken	Einbettung in das Operational Risk Management des Deutsche Bank Konzerns
Liquiditätsrisiken	Tägliches Reporting der Mittelzu- /Mittelabflüsse; Szenarienanalysen für die freie Liquidität
Stresstests	1/4-jährlicher Stresstest, der die massive Veränderung des Investmentmarktes unterstellt Tägliche Stresstests für Zinsänderungs- und Währungsrisiken
Organisation	Risk Management unabhängig von Portfolioverwaltung
Dokumentation	Ergebnisse und Modell werden im jährlichen Risk Report detailliert beschrieben Reporting an die Geschäftsführung

IMMOBILIENSPEZIFISCHES MODELL DER RISIKOBEURTEILUNG

FONDSPLANUNG

10-Jahres- Prognose-
rechnung für die
Einzelimmobilien

- _ Input Parameter:
- _ Einjahresplanung
- _ Mietverträge
- _ Inflationsraten
- _ Marktmieten
- _ Immobilienrenditen
- _ Vermietungskosten
- _ etc.



Handlungsempfehlungen für das Asset- und Portfoliomanagement

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

DWS ALTERNATIVES | IMMOBILIEN

Fondsmanagement deutsche Offene Immobilienfonds



Ulrich Steinmetz
Managing Director
Head of Portfolio Management

18 27

GRUNDBESITZ EUROPA
(6 MITARBEITER)

GRUNDBESITZ GLOBAL
(6 MITARBEITER)

GRUNDBESITZ FOKUS
DEUTSCHLAND (3 MITARBEITER)

Anke Weinreich

Director

17 17



Christian Bäcker

Director

14 25



Taskin Mutlu

Vice President

20 20



Unternehmenszugehörigkeit
(in Jahren)

#

Berufserfahrung im Bereich
Immobilien (in Jahren)

#

– Fondsmanagement-Teams:
Durchschnittlich 14 Jahre Unternehmenszugehörigkeit und 18 Jahre Berufserfahrung im Immobilien-Bereich

GRUNDBESITZ GLOBAL

Aktuelle Ratings von für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften

AKTUELLE RATINGS (JUNI 2021)



grundbesitz global mit Fonds-Rating a_{AIF} stabil auf hohem Niveau

Positiv bewertet wurden u.a.

- _ die gute Lagequalität der Fondsimmobilien und der geringe Anteil von Single-Tenant-Strukturen, sowie
- _ das Bewertungsniveau der Fondsimmobilien, welches Scope als vergleichsweise günstig bezeichnet

In der Vergleichsgruppe der weltweit investierenden Offenen Immobilienfonds ist grundbesitz global 2021 der am besten bewertete Fonds und erreicht als einziger das hohe „Single A“-Rating.



Immobilienfondsgeschäft der DWS das achte Jahr in Folge mit dem höchstmöglichen Rating AAA_{AMR} („exzellente Qualität und Kompetenz“)

In der Begründung verweist Scope u.a. auf

- _ die Relevanz der DWS als globaler Marktakteur,
- _ die Expertise in der Entwicklung, Strukturierung und dem ertragsorientierten Management von indirekten Immobilieninvestments, sowie
- _ die Strategie der DWS mit einer globalen, integrierten Investment- und Asset Management-Plattform auch im Immobilienbereich.

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

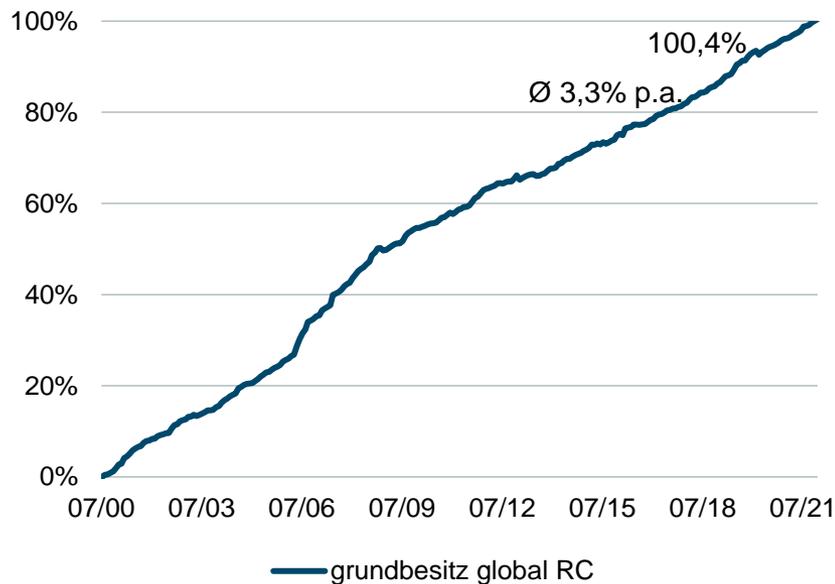
09 Regulatorisches Umfeld

GRUNDBESITZ GLOBAL

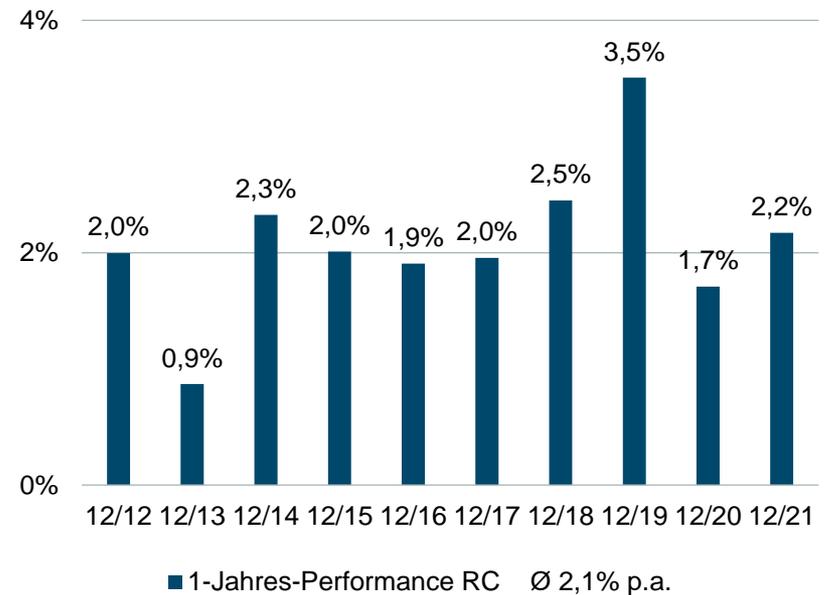
21 Jahre Erfolg

HERVORRAGENDE LEISTUNGSBILANZ

WERTENTWICKLUNG¹ SEIT FONDSAUFLEGUNG



WERTENTWICKLUNG¹ DER LETZTEN 10 JAHRE



1) Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse. Stichtag jeweils zum 31.03. (Geschäftsjahresende).

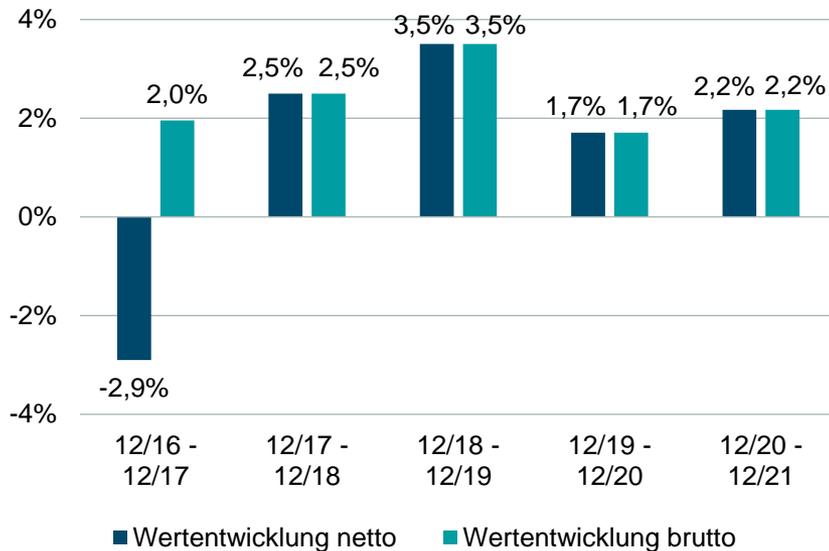
Stand: Ende Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ GLOBAL

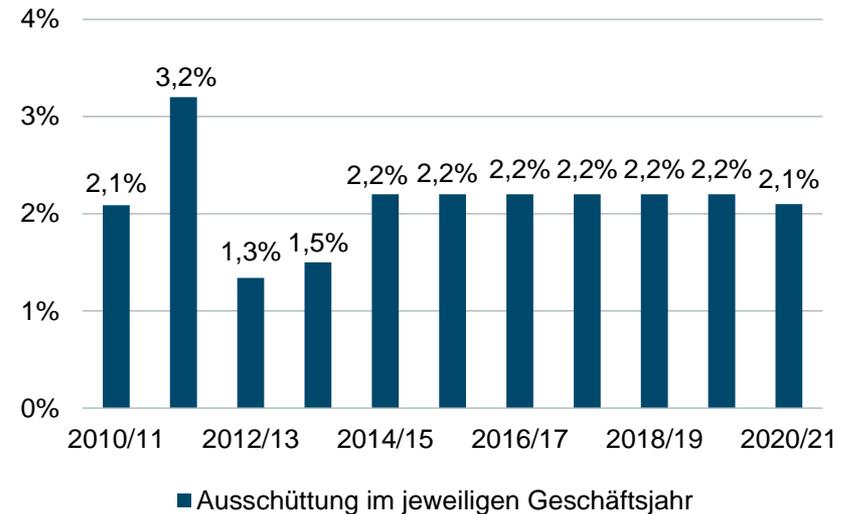
Wertentwicklung und Ausschüttungen*

JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC



Wertentwicklung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	s. Aufl.
Fonds	2,2%	7,6%	12,4%	100,4%

DURCHSCHN. AUSSCHÜTTUNGSERFOLG 2,2%**; SEIT 2018 STEUERLICHE TEILFREISTELLUNGS- QUOTE 80%



Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 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. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

* Fondsauflegung 25.07.2000

** Durchschnitt der letzten 10 Geschäftsjahre

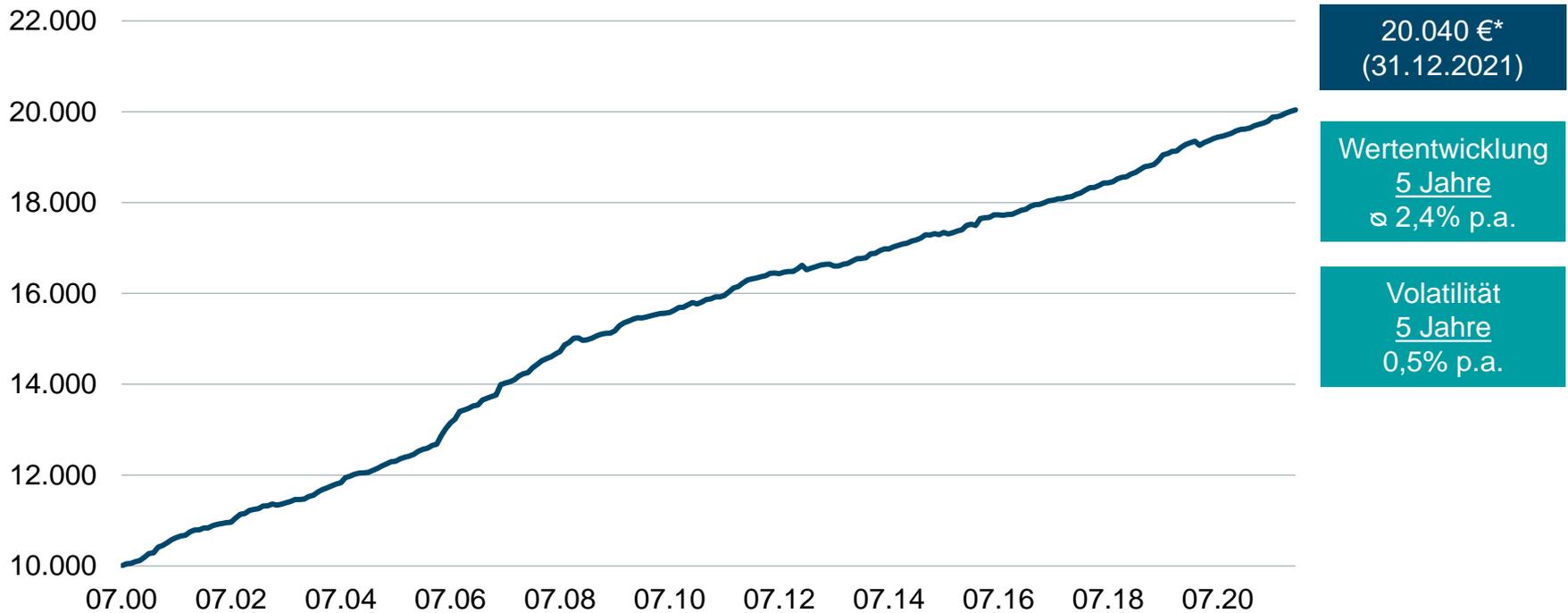
Stand: Ende Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ GLOBAL RC



WAS WURDE AUS EINER ANLAGE IM GEGENWERT VON 10.000 EURO SEIT FONDSAUFLEGUNG IM JAHR 2000?*



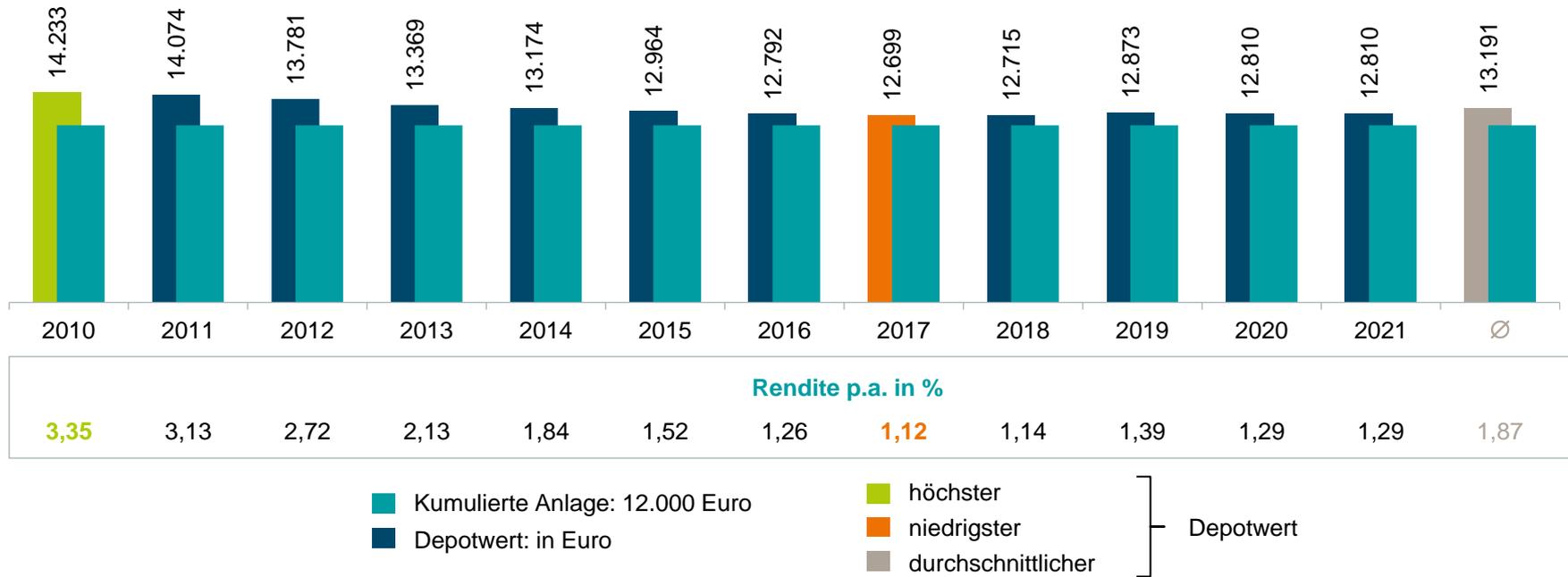
* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Berechnung unterstellt die kostenneutrale Wiederanlage der jeweiligen Ausschüttungen.
Stand: Ende Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen

GRUNDBESITZ GLOBAL RC

Sparplan über 10 Jahre

MONATLICHER ANLAGEBETRAG: 100 EURO



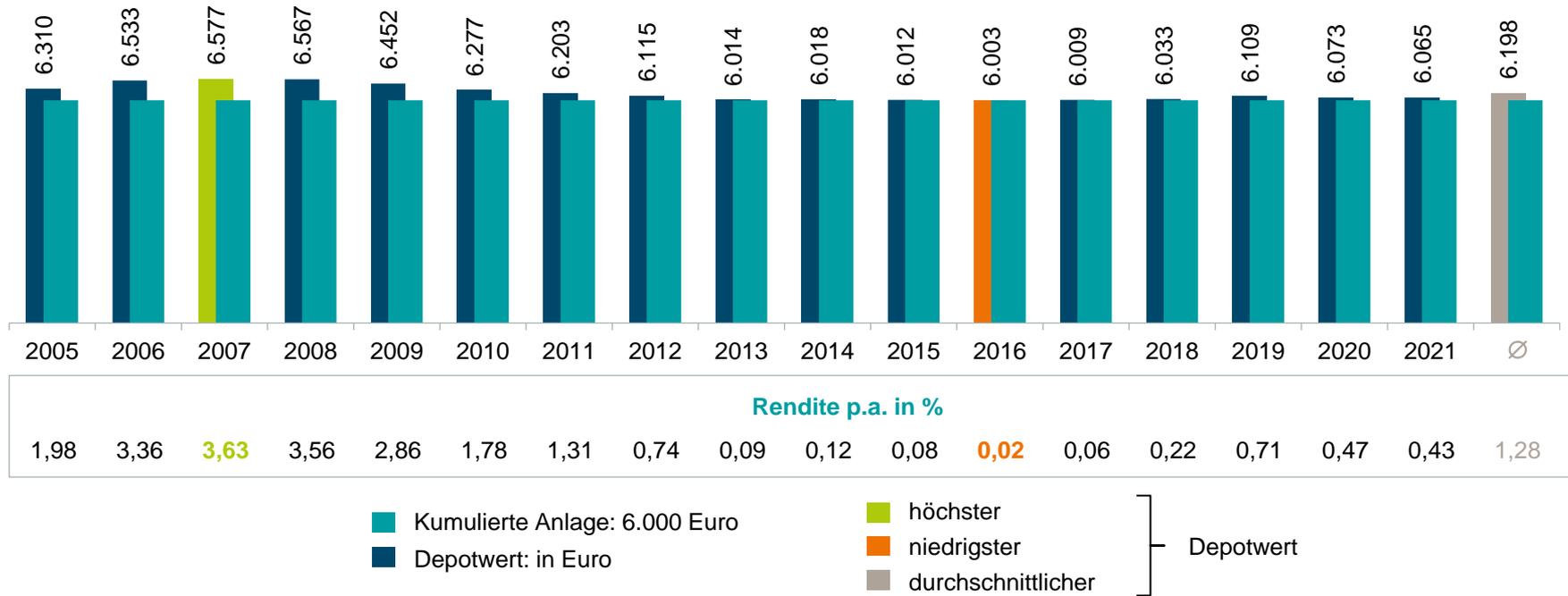
Lesehilfe am Beispiel des Jahres 2010: Ein monatliches Ansparen von 100 Euro über 10 Jahre (kumulierte Anlage von 12.000 Euro) erreicht am Ende der Laufzeit am 31.12.2010 im Depot einen Wert von 14.233 Euro.

Anlage zum Ausgabepreis (Ausgabeaufschlag bereits berücksichtigt), alle Angaben per 31.12. Stand: Ende Dezember 2021; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ GLOBAL RC

Sparplan über 5 Jahre

MONATLICHER ANLAGEBETRAG: 100 EURO



Lesehilfe am Beispiel des Jahres 2007: Ein monatliches Ansparen von 100 Euro über 5 Jahre (kumulierte Anlage von 6.000 Euro) erreicht am Ende der Laufzeit am 31.12.2007 im Depot einen Wert von 6.577 Euro.

Anlage zum Ausgabepreis (Ausgabeaufschlag bereits berücksichtigt), alle Angaben per 31.12.
 Stand: Ende Dezember 2021; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ-FONDS

Erfolgreich im Performancevergleich¹

Fonds	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
grundbesitz Fokus Deutschland IC	2,6%	9,7%	18,3%	-	-
grundbesitz global IC	2,6%	9,0%	14,9%	28,1%	-
grundbesitz europa IC	3,1%	8,8%	16,6%	35,8%	-
Deka-ImmobilienEuropa	2,2%	8,5%	16,0%	29,7%	55,7%
grundbesitz Fokus Deutschland RC	2,1%	8,0%	15,7%	-	-
Unilmmo: Deutschland	2,5%	7,6%	13,8%	29,8%	58,1%
grundbesitz global RC	2,2%	7,6%	12,4%	23,0%	48,2%
WestInvest InterSelect	2,1%	7,5%	13,4%	25,4%	46,6%
grundbesitz europa RC	2,6%	7,1%	13,8%	29,3%	73,2%
hausInvest	2,1%	6,7%	11,8%	26,0%	56,8%
Unilmmo: Europa	1,9%	5,8%	11,3%	25,4%	50,2%
Unilmmo: Wohnen ZBI	1,5%	5,3%	-	-	-
Deka-ImmobilienGlobal	1,5%	4,9%	9,0%	21,7%	49,0%
Unilmmo: Global	0,4%	1,1%	5,7%	20,7%	38,7%
Durchschnitt	2,1%	7,0%	13,3%	26,8%	52,9%

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

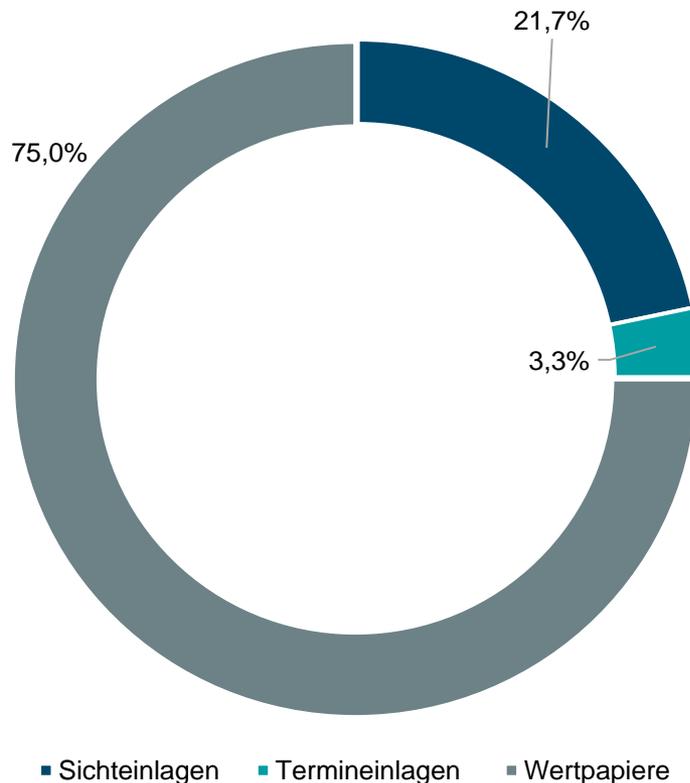
1) Auswahlkriterium: Deutsche offene Immobilienfonds mit einem Fondsvermögen von > 1 Mrd. EUR sowie grundbesitz Fokus Deutschland (Fondsvermögen rund 916 Mio. EUR)

Stand: Ende Dezember 2021; Quelle: Refinitiv Datastream

GRUNDBESITZ GLOBAL

Liquiditätsanlagen per 30.09.2021 (791,6 Mio. €)

LIQUIDITÄTSANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD



- SICHTEINLAGEN**
täglich verfügbar
 - TERMINEINLAGEN**
Laufzeiten bis zu zwölf Monaten
 - WERTPAPIERE**
rd. 50 Unternehmens- Finanz- und Staatsanleihen, alle Euro-denominiert und i.d.R. mit Investmentgrade Rating
- ✓ Kurswert der Anleihen fließt täglich in den Anteilpreis des Fonds ein (Mark-to-Market Bewertung)
 - ✓ Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten
 - ✓ Durch die seit Jahren bewährte Strategie der Liquiditätsanlage wird eine gewisse Volatilität in Kauf genommen, i.d.R. ergaben sich hieraus aber positive Performancebeiträge

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

GRUNDBESITZ GLOBAL

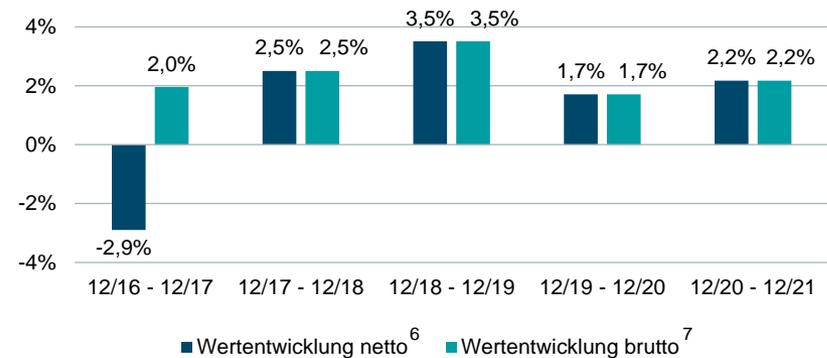
Kennzahlen der Anteilklasse RC

FONDSÜBERSICHT ZUM 31.12.2021

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	4.373,2
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	727,8
Beteiligungsvermögen	2.235,1
Liquide Mittel ¹	814,2
Liquiditätsquote ²	18,6%
Fremdkapitalquote ³	21,0%
Vermietungsquote ⁴	88,4%
Investments in Fremdwährung ⁵	54,7%

WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

(jährliche Wertentwicklung)



KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (25.07.2000)
	2,2%	7,6%	12,4%	100,4%
Ø p.a.	2,2%	2,5%	2,4%	3,3%

1) inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) 2) Bezogen auf das Fondsvolumen 3) Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften 6) Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 7) 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.

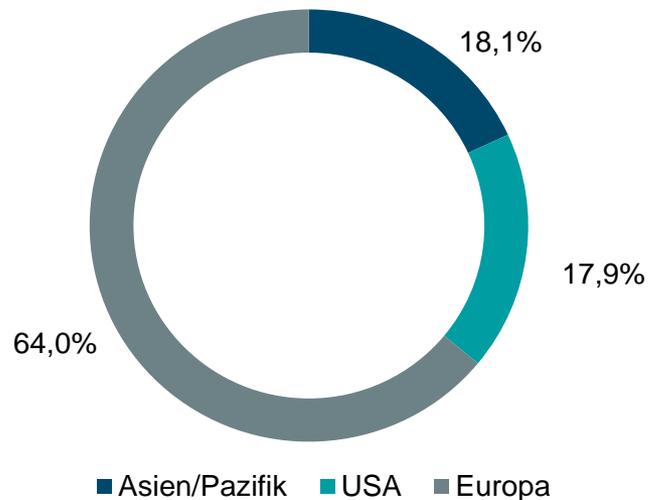
Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ GLOBAL

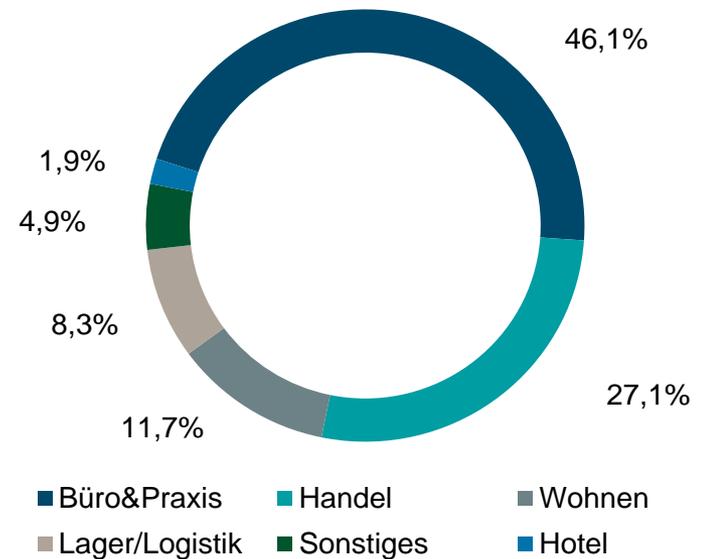
Portfolio Übersicht

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG¹



- _ In 16 Ländern investiert; rund 36% der Objekte (nach Verkehrswerten) außerhalb Europas
- _ Investments in der Region Asien/Pazifik: Je 4 Immobilien in Japan und Australien, 3 in Südkorea

AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN²



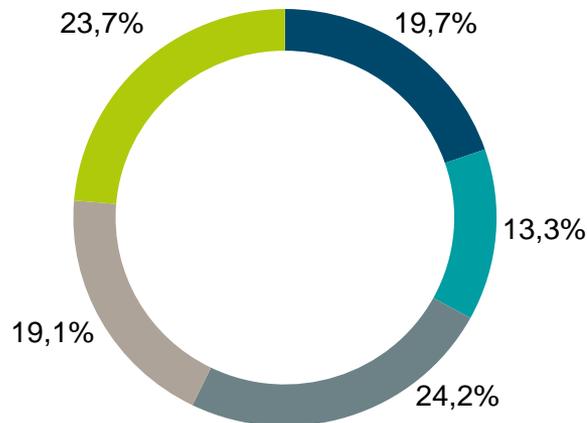
- _ Überwiegend in Büro investiert, danach folgen Handels- und Logistikimmobilien
- _ grundbesitz global setzt auch auf den Megatrend Urbanisierung mit Investments in großen Metropolregionen

(1) auf Basis Verkehrswerte; (2) auf Basis Jahressollmietertrag. Sonstiges: Parkplätze, Kommunikationsanlagen, etc./rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ GLOBAL

Portfolio Übersicht

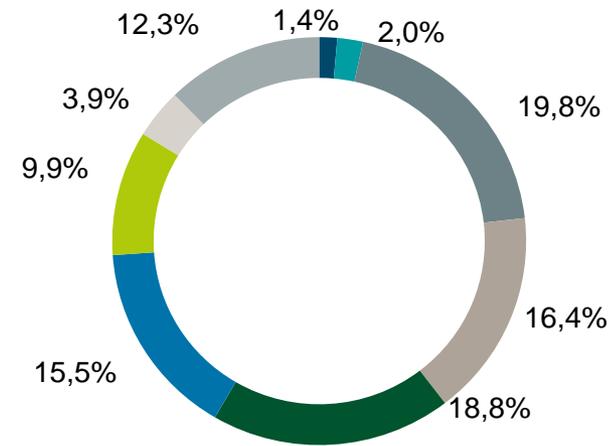
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR^{1/2}



- Weniger als 5 Jahre
- 5 bis 10 Jahre
- 10 bis 15 Jahre
- 15 bis 20 Jahre
- Mehr als 20 Jahre

- _ Ca. 33% der Objekte sind jünger als 10 Jahre, 57% jünger als 15 Jahre
- _ Ca. 24% der Objekte sind älter als 20 Jahre.

GRÖßENKLASSEN^{1/2}



- <10 Mio. EUR
- 10-25 Mio. EUR
- 25-50 Mio. EUR
- 50-75 Mio. EUR
- 75-100 Mio. EUR
- 100-125 Mio. EUR
- 125-150 Mio. EUR
- 150-175 Mio.
- >175 Mio. EUR

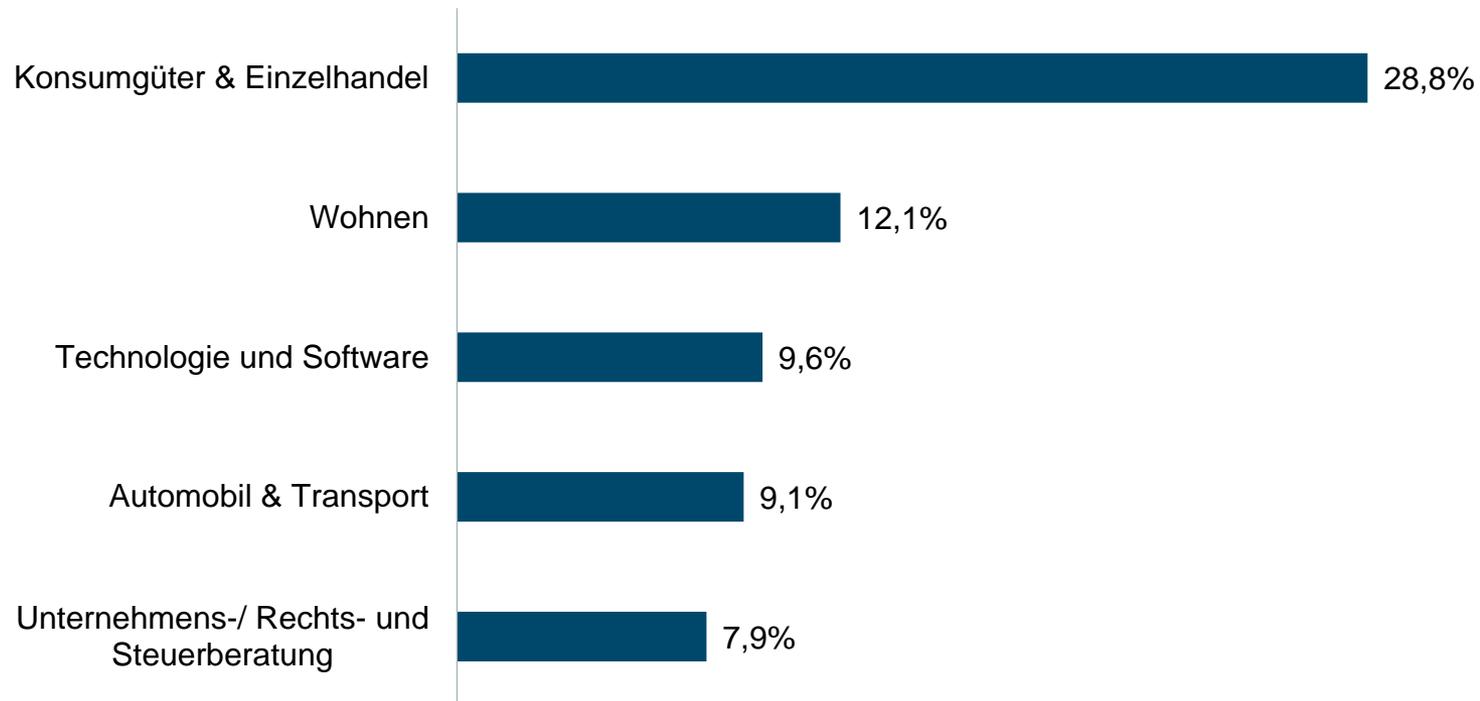
- _ Viele fungible Objekte mit Verkehrswerten unter 75 Mio. EUR
- _ Nur drei Objekte mit Größenklasse >150 Mio. EUR (Einzelhandelsimmobilie in Italien, sowie Büroimmobilien in den USA und in Finnland) im Immobilienportfolio des Fonds

(1) auf Basis Verkehrswerte; (2) Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ GLOBAL

Mieterstruktur

TOP 5 MIETERSTRUKTUR ¹



¹ Prozentsätze nach Vertragsmiete
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

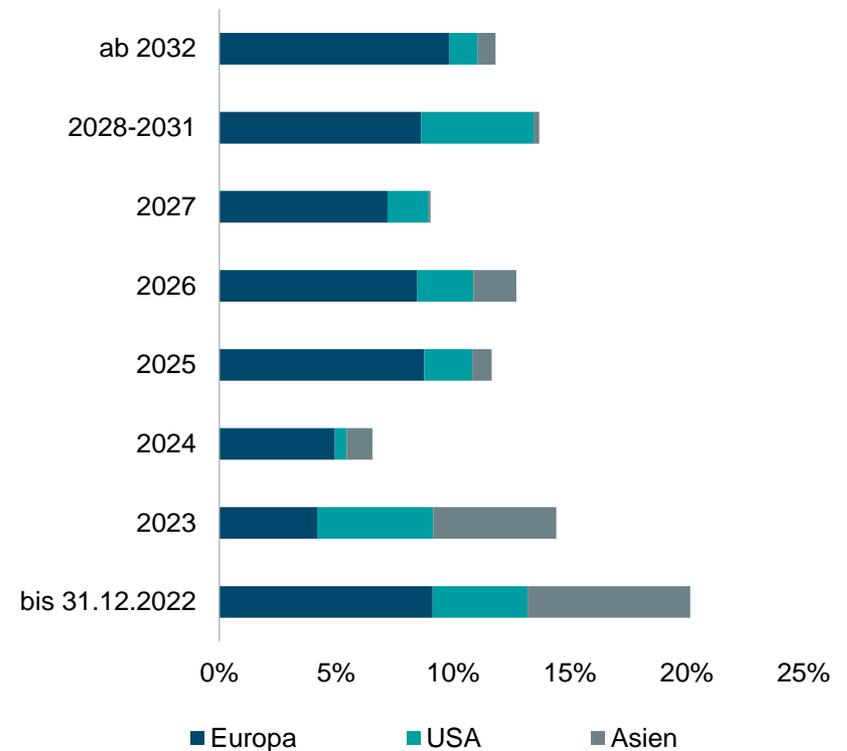
GRUNDBESITZ GLOBAL

Mietvertragslaufzeiten

MIETSTRUKTUR

- _ Auslaufende Mietverträge
 - _ In Asien vergleichsweise viele in den kommenden Jahren / durch marktübliche 2-3 jährigen Mietverträge begründet
- _ Rund 65% des Mietertrags resultiert aus Verträgen, die im Jahr 2024 oder später auslaufen
- _ Vermietungsstand 88,4%¹

MIETVERTRAGSLAUFZEITEN¹

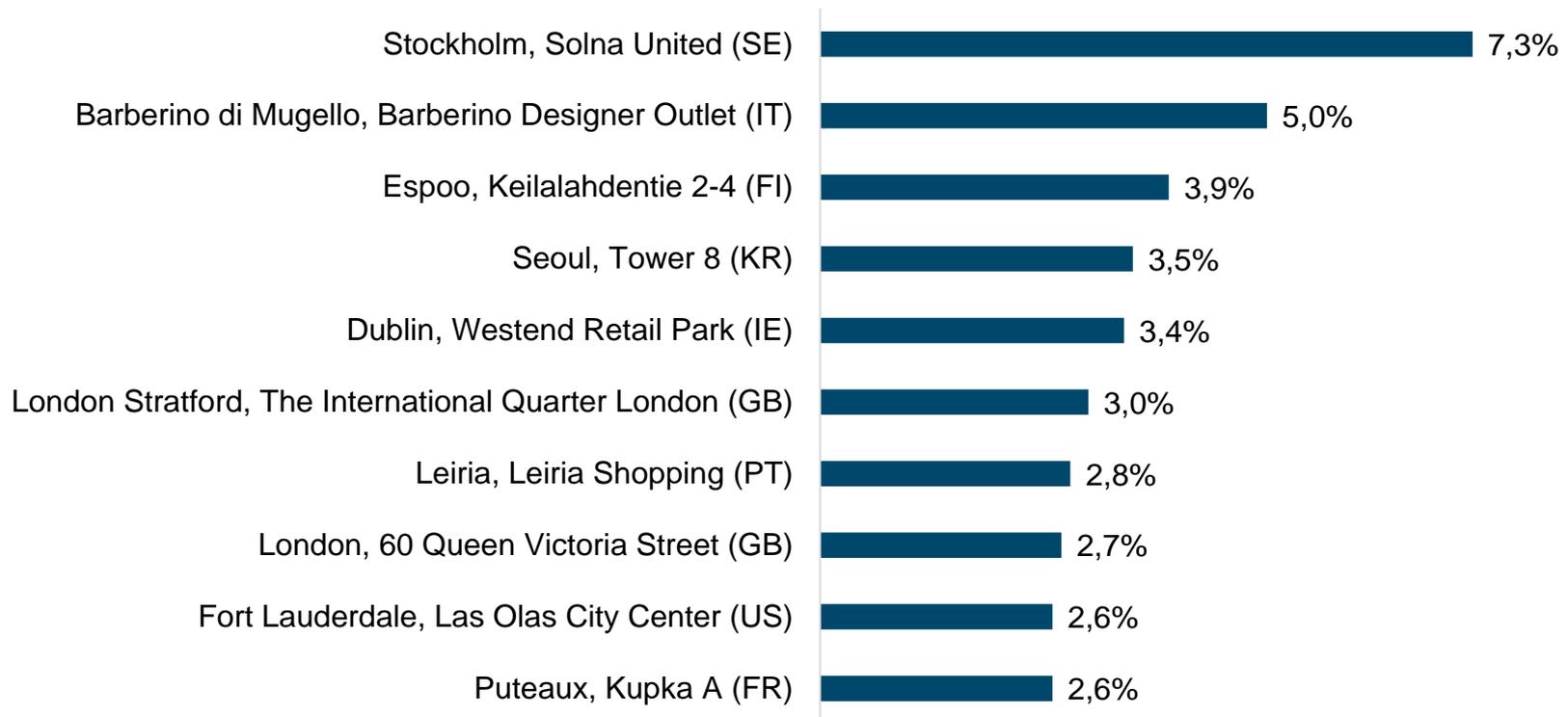


¹ Gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %; Mietvertragslaufzeiten ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ GLOBAL

Die größten Objekte

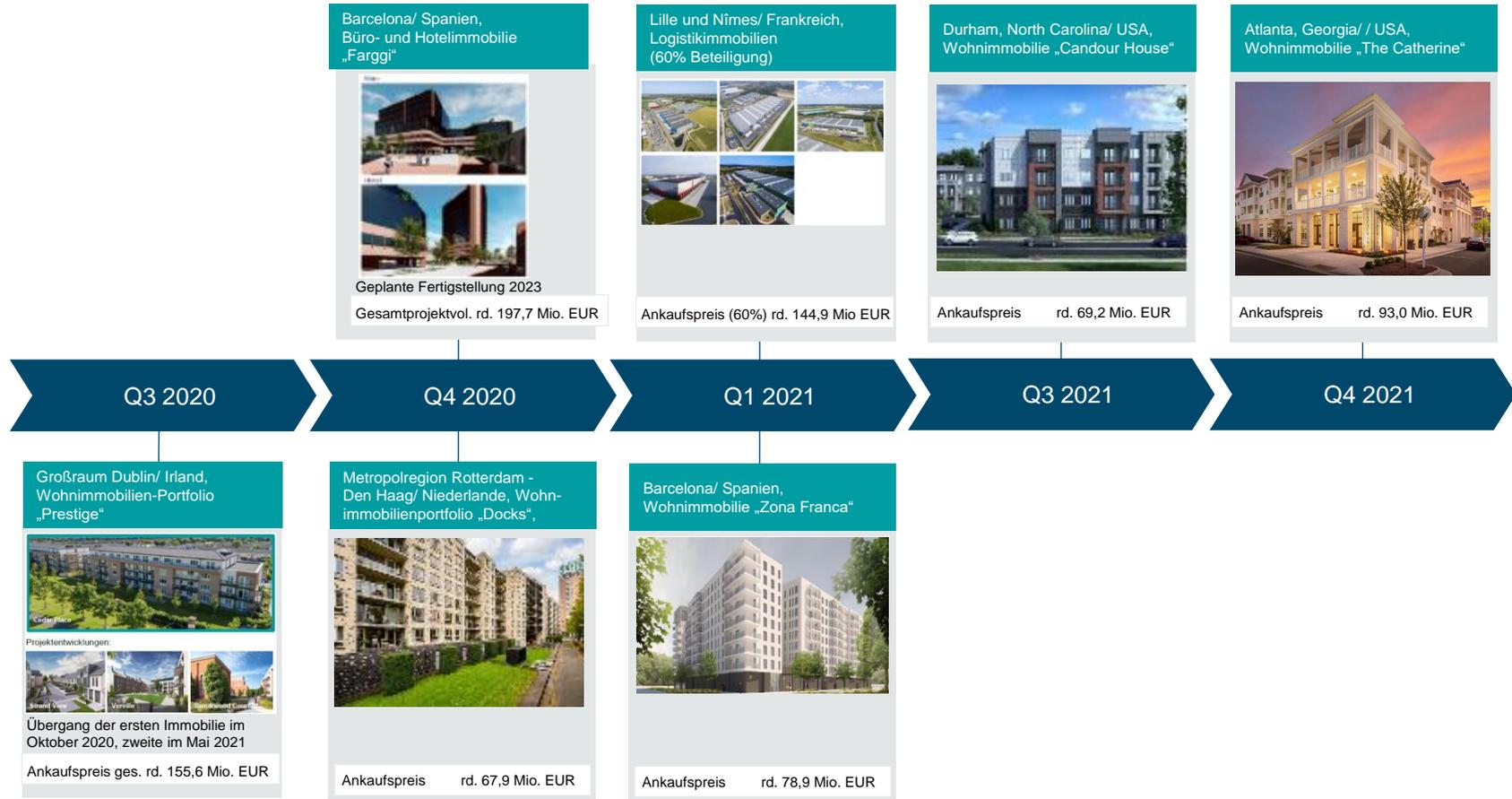
TOP TEN OBJEKTE¹



¹ Gemessen am Verkehrswert
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ GLOBAL

Immobilienankäufe (Bestandsübergänge und Kaufvertragsunterzeichnungen) seit Mitte 2020



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2022

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2020 (1/4)

JANUAR 2020: SEOUL/ KOREA



Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“,
Seoul/ Korea

Nutzfläche	rd. 30.000 m ²
Grundstücksgröße	9.107 m ²
Parkplätze	169
Baujahr	2016
Ankaufspreis	rd. 49,1 Mio EUR

JANUAR 2020: HOUSTON/ USA



Büroimmobilie „Kirby Grove“,
Houston/ USA

Nutzfläche	rd. 23.046 m ²
Grundstücksgröße	rd. 5.409 m ²
Parkplätze	864
Baujahr	2016
Ankaufspreis	rd. 102,6 Mio EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2020 (2/4)

JANUAR 2020: OAK BROOK, CHICAGO / USA



Einzelhandelsimmobilie „The Shops at Oak Brook Place“
Oak Brook, Chicago/ USA

Nutzfläche	rd. 16.460 m ²
Grundstücksgröße	rd. 17.400 m ²
Parkplätze	695
Baujahr	1996
Ankaufspreis	rd. 67,8 Mio EUR

JUNI 2020: STOCKHOLM / SCHWEDEN



Büroimmobilie „Solna United“,
Stockholm/ Schweden

Nutzfläche	rd. 33.869 m ²
Grundstücksgröße	rd. 1.556 m ²
Parkplätze Tiefgarage	329
Baujahr	2019
Ankaufspreis	rd. 318,5 Mio EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2020 (3/4)

OKTOBER 2020: GROßRAUM DUBLIN/ IRLAND



Projektentwicklungen:



Wohnimmobilien-Portfolio „Prestige“ (Bestandsimmobilie
„Cedar Place“ und drei Projektentwicklungen)
Großraum Dublin/ Irland

Wohn-/Nutzfläche ges.	rd. 6.372 m ²
Grundstücksgröße	rd. 6.005 m ²
Ankaufspreis	rd. 32,9 Mio EUR

Gesamtkaufpreis Portfolio rd. 155,6 Mio EUR

DEZEMBER 2020: VERSCH. STÄDTE/ NIEDERLANDE



Wohnimmobilienportfolio „Docks“ mit Objekten in Rotterdam,
Den Haag (zwei), Pijnacker sowie Hellevoetsluis/ Niederlande

Wohnfläche ges.	rd. 20.135 m ²
Anzahl Wohneinheiten	209
Parkplätze	119
Baujahre	2001 - 2006
Ankaufspreis ges.	rd. 67,9 Mio EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2020 (4/4) – Kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklung

DEZEMBER 2020: BARCELONA/ SPANIEN

Büro



Hotel



Büro- und Hotelimmobilie „Farggi“,
Barcelona/ Spanien (Geplante Fertigstellung 2023)

Büro Nutzfläche	rd. 25.092 m ²
Büro Projektvolumen	rd. 133,9 Mio. EUR
Hotel Nutzfläche	rd. 7.584 m ²
Hotel Projektvolumen	rd. 63,8 Mio. EUR
Gesamtprojektvolumen	rd. 197,7 Mio. EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2021 (1/3)

MÄRZ 2021: LILLE UND NIMES/ FRANKREICH



Logistikimmobilienportfolio „Omega“,
Lille und Nîmes/ Frankreich

Nutzflächen ges.	rd. 206.000 m ²
Grundstücksgrößen ges.	rd. 554.000 m ²
Baujahre	2014 - 2017
Ankaufspreis (60%iger	
Anteil grundbesitz global	rd. 144,9 Mio EUR

MÄRZ 2021: BARCELONA/ SPANIEN



Wohnimmobilie „Zona Franca“,
Barcelona/ Spanien

Nutzfläche Wohneinheiten	rd. 21.236 m ²
Anzahl Wohneinheiten	210
Nutzfl. Einzelhandelsflächen	rd. 3.820 m ²
Baujahre	2021-2022
Ankaufspreis	rd. 78,9 Mio EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2021 (2/3)

SEPTEMBER 2021: DURHAM, NORTH CAROLINA/ USA



Wohnimmobilie „Candour House“,
Durham, North Carolina/USA

Nutzflächen	rd. 24.700 m ²
Grundstücksgröße	rd. 32.500 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	276
Baujahr	2021
Ankaufspreis	rd. 69,2 Mio. EUR

DEZEMBER 2021: ATLANTA, GEORGIA/ USA



Wohnimmobilie „The Catherine“,
Roswell/ Atlanta, Georgia/ USA

Nutzfläche	rd. 25.750 m ²
Grundstücksgröße	rd. 43.100 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	rd. 300
Baujahr	2020
Ankaufspreis	rd. 93,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

Ankäufe 2021 (3/3) – Kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklung

GROßRAUM MADRID / SPANIEN GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: ENDE 2023



Wohnimmobilienportfolio

Fertigstellung Ende 2023 geplant

Ankaufspreis (Anteil grundbesitz global)

rd. 128,4 Mio. EUR

GRUNDBESITZ GLOBAL

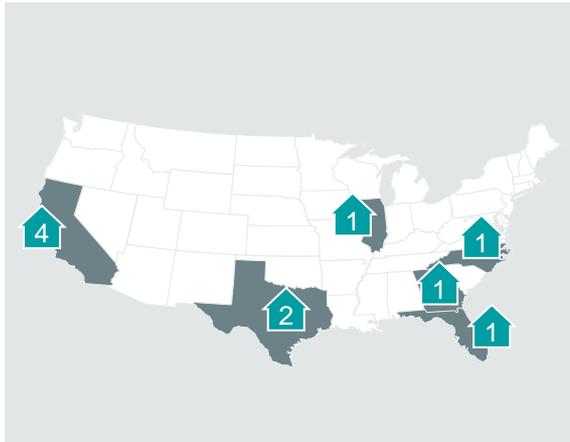
Immobilienverkäufe seit Beginn des Geschäftsjahres 2021/2022



GRUNDBESITZ GLOBAL

Breit diversifiziertes Immobilienportfolio in 16 Ländern weltweit

NORDAMERIKA – 10 OBJEKTE



Los Angeles, „Eastland Center“



Fort Lauderdale, „Las Olas City Ce.“



Los Angeles, „Tuscany Appart.“



Dallas, „Galleria North Tower II“



San Francisco, 1019 Market St.



Daly City, „2001 DC Station“

EUROPA – 48 OBJEKTE



Espoo, zwei Büroimmobilien



Dublin, „Westend Retail Park“



London, 60 Queen Victoria Street



London, „S9 International Quarter“



Leiria, „Leiria Shopping“



Amsterdam, „Oval Tower“

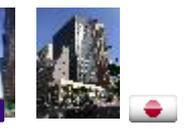
ASIEN / PAZIFIK - 11 OBJEKTE



Seoul, „Tower 8“



Brisbane, „120 Edward St.“



Tokio, „ATAGO East Building“



Osaka, „Narita“



Seoul, „Sungkwang Logistics“



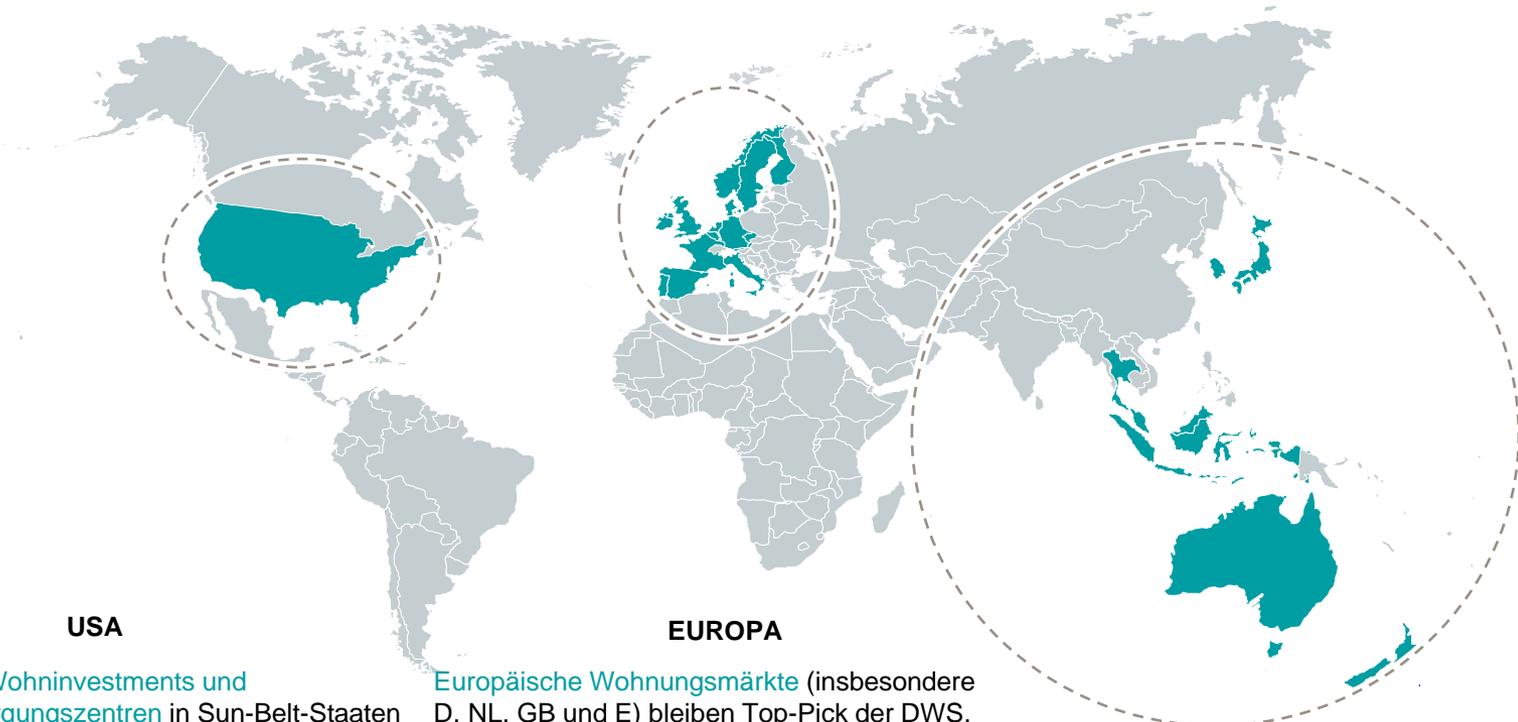
Sydney, 90 Arthur Street

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 69 Objekten. Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

Globale Immobilienmärkte

Aktuelle Zielmärkte und Sektoren



USA

Logistik, Wohninvestments und Nahversorgungszentren in Sun-Belt-Staaten (Dallas, Austin) sowie Mountain West (Denver, Phoenix) bevorzugt.

Tech-Hubs wie San Francisco, Seattle ebenfalls mit starker erwarteter Entwicklung.

EUROPA

Europäische Wohnungsmärkte (insbesondere D, NL, GB und E) bleiben Top-Pick der DWS, allerdings mit Fokusverschiebung Richtung Regionalmärkte und Senior Living.

Logistiksektor mit selektivem Ansatz aufgrund anhaltendem Preisdruck.

ASIEN-PAZIFIK

Positive Entwicklung im Logistikmarkt erwartet, starke Standorte bleiben Tokyo, aber auch Sekundärstandorte in Japan und Süd-Korea.

Polarisierung im Bürosektor, Outperformance im Prime-Segment erwartet. Aufstrebende Büro- und Wohnungsmärkte in Japan oder Australien ebenfalls im Fokus.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2022

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

GRUNDBESITZ-FONDS

Aktueller Status der Immobilienfonds



Breite Diversifikation der Immobilienportfolios nach Ländern, Nutzungsarten, Größenklassen und Altersstruktur



Mietverträge überwiegend langfristig und mit bonitätsstarken Mietern geschlossen



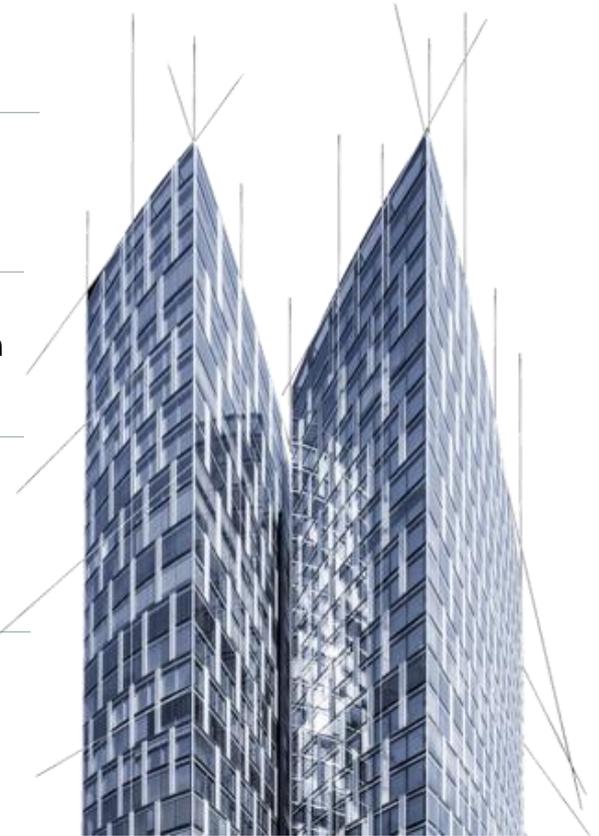
Erträge aus den Immobilien (Mieteinnahmen und Verkehrswertänderungen der meisten Immobilien) weiter positiv / **Rückstellungen** für offene Mieten gebildet (insbesondere bei Einzelhandelsobjekten)



Liquiditätsquoten bieten Sicherheit und Flexibilität – stehen für weitere Immobilienankäufe bei sich bietenden Opportunitäten im aktuellen Marktumfeld zur Verfügung



Anleihen im Liquiditätsportfolio: Kursrückgänge vom März 2020 konnten größtenteils wieder aufgeholt werden



GRUNDBESITZ-FONDS

Nutzungsarten der Fondsimmobilien und Einschätzungen der DWS

Büro



- _ Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern erweisen sich seit Ausbruch der Corona-Pandemie als widerstandsfähig und weisen bisher nur geringe Mietausfälle aus
- _ Mögliche langfristige Folgen: deutlich flexibleres Arbeitsumfeld mit Mischung Homeoffice und Büropräsenz / Neue Anforderungen an moderne Büroflächen

Einzelhandel



- _ Von den Folgen der Corona-Pandemie am stärksten betroffen, insbesondere sekundäre Standorte mit geringer Aufenthaltsqualität und begrenztem „Erlebnischarakter“
- _ Am widerstandsfähigsten: Marktnischen wie Factory Outlet, Luxury Retail, Fachmarktcenter
- _ DWS investiert unverändert in die bestehenden Center der Fonds

Wohnen



- _ Relativ gering betroffen / inelastische Nachfrage nach Wohnimmobilien
- _ Unter Rendite-/ Risikogedanken derzeit sehr attraktiv / Wohnimmobilien passen durch hohe Vermietungsstände und sehr gut planbare Mieterträgen bestens zu unseren Fonds

Logistik



- _ Steigender Online-Handel seit Längerem ein Mega-Trend
- _ DWS hat in den vergangenen Jahren vermehrt Logistik-Immobilien angekauft

Hotel



- _ Untergeordnete Rolle in den Grundbesitz-Fonds
- _ Fondsimmobilien richten sich an Geschäfts- und Kurzreisende

GRUNDBESITZ-FONDS

Ausblick



Umfassende Bewertung der möglichen Folgen der Corona-Pandemie und der Rezession für die Immobilienmärkte ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.



DWS hat bei den Immobilienfonds offene Forderungen gegenüber den Mietern (insbesondere aus dem Sektor Einzelhandel) – hierfür haben die Fonds bereits in angemessener Höhe Risikovorsorge betrieben.



Derzeitige Marktsituation ändert nichts an der strategischen Ausrichtung der Fonds – jedoch werden aktuell geplante Immobilientransaktionen einer weiteren Prüfung unterzogen.



Ziel: Auch 2022 und darüber hinaus mit den grundbesitz-Immobilienfonds eine positive Wertentwicklung zu erreichen (keine Garantie)



GRUNDBESITZ-FONDS

Bewertungen der Offenen Immobilienfonds, gesetzlich geregelt nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)



Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“)

- _ Grundlage: **Marktübliche erzielbare Mieterträge**
- _ Abzug von Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten
- _ Berücksichtigung des kalkulatorischen Mietausfallwagnis (i.d.R. bei Wohnimmobilien von 2% und bei gewerblicher Nutzung von 4%)
- _ Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter **Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer** berücksichtigt.
- _ Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren können durch **Zu- oder Abschläge** Rechnung getragen werden.



- _ Der **stichtagsbezogene gutachterliche Verkehrswert** für jede Immobilie wird spätestens alle drei Monate von zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelt
- _ Die Bewertungen werden möglichst **gleichmäßig über das Quartal und über das Jahr verteilt**, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden.

EXKURS

Anteilpreise und Börsenhandel der grundbesitz-Fonds



KVG

DWS Grundbesitz GmbH ermittelt börsentäglich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung den Nettovermögenswert der Immobilien-Sondervermögen.

- _ Berücksichtigt werden: - die durch die unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte der Immobilien, - die liquiden Mittel und sonstigen Vermögensgegenstände abzgl. etwaig aufgenommener Kredite, - sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen



Börse

Anteile der Anteilklasse RC werden außerhalb der regulären Anteilausgaben und -rücknahmen durch die KVG auf verschiedenen Börsenplätzen gehandelt

- _ Börsenhandel findet ohne ausdrückliche Zustimmung der DWS statt, die DWS hat die Anteile nicht zum Handel an einer Börse angemeldet oder zugelassen
- _ Börsenkurse unterliegen ausschließlich Angebot und Nachfrage der zum jeweiligen Zeitpunkt gehandelten Anteile

AGENDA



01 KVG & Fonds im Überblick, Nachhaltigkeitsstrategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

09 Regulatorisches Umfeld

OFFENE IMMOBILIENFONDS

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB): Neuregelungen seit Mitte 2013

Die wichtigsten Änderungen

24-monatige Mindesthaltefrist für alle Anleger unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist

- _ Unterstreicht den Charakter der Anlageklasse als langfristig orientiertes Investment für Privatanleger
- _ Erleichtert die Liquiditätssteuerung der Fonds
- _ Langfristig positiv für die Performance der Fonds

Sachverständigenausschuss wird durch zwei unabhängige Gutachter ersetzt

- _ Bewertung weiterhin quartalsweise (zuvor: jährlich)
- _ Aktuellere Bewertungen der Immobilien
- _ Verstetigung der Berechnungsgrundlage der Anteilpreise

Maximale Fremdkapitalquote: 30 % (zuvor: 50%)

- _ Ziel: Risikoprofil der Fonds wird gesenkt

OFFENE IMMOBILIENFONDS / ERWERB NACH DEM 21.07.2013

Anteilsgabe und -rücknahme:	Börsentäglich
Mindesthaltefrist	24 Monate
Rückgabefrist	12 Monate
Freibeträge	Keine

Neuregelungen durch das Kapitalanlagegesetzbuch:
Erhöhte Sicherheit für Offene Immobilienfonds

OFFENE IMMOBILIENFONDS

MiFID II: Neuer Kostenausweis seit Januar 2018

Keine neuen Kostenpositionen – keine Rendite-Einbußen

- _ Erweiterte Angaben zu den Produktkosten in den Anlegerinformationen für Offene Immobilienfonds
- _ Diese enthält jetzt auch alle Kosten, die typischerweise bei einer Anlage in Immobilien anfallen
- _ Neu sind nicht die Kosten, lediglich ihr Ausweis

Kosten auf Fondsebene

(u.a. Verwaltungsvergütung)

Transaktionskosten

(u.a. Kosten für Immobilienankäufe und –verkäufe)

Kosten auf Immobilienebene

(u.a. Bewirtschaftungskosten der Immobilien, sonstige Kosten wie Vermietungs-, Beratungs- und Versicherungskosten, Zinsen und Steuern)

- _ Keine neuen Kostenpositionen im Vergleich zu Vorjahren
- _ Keine Rendite-Einbußen oder andere Nachteile für Anleger
- _ Lediglich detailliertere Darstellung aller mit dem Produkt verbundenen Kosten

Wichtig: Die neue Gesamtkostenquote von Offenen Immobilienfonds umfasst mehr Positionen als die Gesamtkostenquote von Fonds mit anderen Anlageschwerpunkten

OFFENE IMMOBILIENFONDS

Investmentsteuerreformgesetz: Neuregelungen seit 2018

SEIT 01.01.2018 GILT DAS INVESTMENTSTEUERREFORMGESETZ, EIN TEILASPEKT IST DIE NEUE BESTEUERUNG VON FONDSERTRÄGEN

- _ Investmentfonds werden nun direkt besteuert (Abkehr vom bisherigen Transparenzprinzip)
- _ Immobilienfonds: Versteuerung inländischer Erträge, primär Mieteinnahmen und Veräußerungserlöse, bereits auf Fondsebene mit Körperschaftsteuer (15,825%)
- _ Für Privatanleger gibt es sogenannte „Teilfreistellungen“ bei Ausschüttungen oder Veräußerungsgewinnen als Kompensation

- _ Offene Immobilienfonds: Attraktive Teilfreistellungsquote der Ausschüttung sowie von Veräußerungsgewinnen
- _ Diese liegt bei 60% bzw. 80% (Anlageschwerpunkt des Fonds im Ausland)

Wichtig: Für Privatanleger steigt nach Einschätzung des BVI* aufgrund des Ausgleichs über Teilfreistellungen von der Abgeltungsteuer die Steuerbelastung unter dem Strich nicht

GRUNDBESITZ GLOBAL

Teilfreistellungsquote: 80%



GRUNDBESITZ EUROPA

Teilfreistellungsquote: 60%



GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND

Teilfreistellungsquote: 60%



* BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., <https://www.bvi.de/>
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2022

ÄNDERUNGEN DER ANLAGEBEDINGUNGEN

Zum 01.10.2021



FONDSSTANDORTGESETZ

Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland

- _ Änderungen der Modalitäten und der Bekanntmachungsfrist im Falle der Änderung von Anlagebedingungen
 - _ Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze hat der Anleger die Möglichkeit, seine Anteile ohne weitere Kosten im Rahmen der gültigen Fristen zurückzugeben, aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines Immobilien-Sondervermögens ist nicht mehr gezwungen, einen Umtausch der Anteile anzubieten.
 - _ Die Bekanntmachungsfrist bei Änderung der Kostenregelung sowie bei Änderung der Anlagegrundsätze wird von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt
- _ Erleichterte Bedingungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften
- _ Außergerichtliche Beilegung von potenziellen Streitigkeiten durch Möglichkeit eines Streitbelegungsverfahrens vor einer Schlichtungsstelle



OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

- _ Verwaltung des Fondsvermögens unter ökologischen Merkmalen im Sinne von Artikel 8 Offenlegungsverordnung
- _ Zu berücksichtigende ökologische Merkmale sind sowohl die Reduzierung von CO₂-Emissionen als auch des Energieverbrauchs der Fondsobjekte
- _ Mit einem langfristig orientierten Gebäudemanagement lassen sich Nachhaltigkeitsrisiken verringern. Ziel ist es, den Wert der Fondsimmobilien zu erhalten bzw. zu steigern.
- _ Liquiditätsanlagen der Fonds: Auch hier werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse des jeweiligen Emittenten des Wertpapiers berücksichtigt. So erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf bestimmte Emittenten, die definierte Kriterien nicht erfüllen.

- _ **Die grundbesitz-Fonds dürfen nicht als ESG-Fonds bzw. als „grüne“ Fonds vermarktet werden. Auch reicht allein die Einordnung als „Artikel 8-Produkt“ nicht aus, um diese gemäß der ab August 2022 geltenden geänderten Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 zu MiFID II einem potenziellen Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen als Finanzprodukt empfehlen zu dürfen.**



GRUNDBESITZ-FONDS

Transparenz – Umfassende Informationen

Regelmäßige und ausführliche Informationen zu den Offenen Immobilienfonds – über die Pflichtveröffentlichungen hinaus – z.B. Fondsübersicht, Liquiditätskennzahlen, Details zu Immobilientransaktionen und zu den Fondsimmobilen

Publikationen wie "Immobilien im Blickpunkt“, in der ausgewählte Fondsobjekte vorgestellt werden

Internetseite – realestate.dws.com

Aktuelle Informationen (täglich der Anteilwert der Fonds, An-/Verkäufe, Ratingergebnisse etc.)

Fondsübersicht (monatliche Veröffentlichung wesentlicher Fondskennzahlen und aktueller Informationen)

Immobilien im Blickpunkt (Vorstellung ausgewählter Fondsimmobilen)

Verkaufsprospekt, Wesentliche Anlegerinformationen / KID, Jahres- und Halbjahresberichte

06.2019 grundbesitz europa Aktuelle Fondsübersicht

Projektierter Hotelkomplex „Trio“ in Düsseldorf – seit Mai 2019 im Bau

Das Projekt ist ein exemplarisches Beispiel für die erfolgreiche Realisierung von Großprojekten in Deutschland. Die Entwicklung des Projekts ist ein Prozess, der von der Planung bis zur Realisierung über viele Jahre hinweg andauert. Die Realisierung des Projekts ist ein Prozess, der von der Planung bis zur Realisierung über viele Jahre hinweg andauert.

GRUNDBESITZ EUROPA
Immobilien-Lagen - International & Europa

DWS

06.2018 Quick-Info

grundbesitz europa
Immobilien-Lagen - International & Europa

Guido Gründe für das Fundament Ihres Depots

1. **Konsequenz diversifizierter Immobilienportfolios**
– 81 Objekte in zehn Ländern
– Aktueller Vermögenswert 94,8 Mrd. €
– Einmalige Renditeerwartung: 8,5%
2. **Aktives Portfolio-Management mit An- und Verkäufen für qualitativ hochwertige Immobilien im Focus**
3. **Gewaltige Regierungen (KADEF) dienen dem Schutz des Anlegers und unterstützen den langfristigen Charakter dieser Anlage in Schwächen**
Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindesthaltbarkeit (24 Monate) und der Rücklaufzeit (12 Monate) kann jeder Anleger den Zeitpunkt seiner Anteilsgewinnrealisation bestimmen.
4. **In der Vergangenheit stabil, von strengen Anlagenkriterien verapertener unabhängiger Wertberater**
5. **Chance auf kontinuierlich positive Erträge bei gleichzeitig geringer Verschwendung des Fonds** bei langfristiger Einhaltung der Immobilien-Preiskriterien sowie bei gleichzeitiger Reduzierung des Liquiditätsrisikos während positiver Auswertungen auf die Wertberücklegung möglich.
6. **Positive Wertentwicklung in jedem Geschäftsjahr seit Auflegung des Fonds (Ende der 1990) ermöglichte bisher attraktive jährliche Auswertungen**

Aktive Objekte in Europa*

Objekt	Land	Werte
1. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
2. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
3. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
4. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
5. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
6. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
7. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
8. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
9. Objekt	DE	10,0 Mrd. €
10. Objekt	DE	10,0 Mrd. €

Ausgewiesener – Aktuelle Ratings von Scope*

Qualität Wertung für Grundbesitz europa mit Rating (3+ Star Bewertung)
Die Bewertung des Investitionsportfolios hat sich verbessert und liegt nun bei AAA. Derzeit wird „die Attraktivität des Fonds, die Aussicht auf stabile und langfristige Renditen sowie die auch auf unvorhergesehene Risikofaktoren setzt“ als attraktiv bewertet.

Asset Management-Rating zum nächsten März in Folge mit höchstmöglicher Note AAA

Herzlichen Glückwunsch zum Ausweis der Auszeichnung für die Qualität der Vermögensverwaltung und dem herausragenden Management von wertvollen Immobilienportfolios.

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH NUTZUNGSKATEGORIEN

Kategorie	Anteil
Wohnimmobilien	50,0 %
Industrieimmobilien	30,0 %
Handelsimmobilien	10,0 %
Landwirtschaft	10,0 %

Stärke 100 %

© DWS Grundbesitz europa, Stand: 01.01.2018

grundbesitz europa
Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen gültig ab 1. September 2018

DWS

grundbesitz europa
Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen gültig ab 1. September 2018

DWS

GRUNDBESITZ GLOBAL

Zahlen und Fakten

FONDSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2021

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807057 / 980705	DE000A0NCT9 / A0NCT9
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des Fondsvolumens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsbezogene Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,1% übersteigt, aber max. bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.	Bis zu 3,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt, aber max. bis zu 0,3% durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
Sonstige Kosten	<ul style="list-style-type: none"> _ Depotbankfunktion: 0,025% p.a. _ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige 	<ul style="list-style-type: none"> _ Depotbankfunktion: 0,025% p.a. _ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige
Gesamtkostenquote ¹ Stand 31.03.2021	1,12%	0,66%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März	1. April bis 31. März

1) TER (Total expense ratio/Gesamtkostenquote): drückt die Summe von Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des Geschäftsjahres aus. 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.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

CHANCEN UND RISIKEN

- _ Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den globalen Immobilienmärkten
 - _ Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
 - _ in verschiedene Regionen weltweit
 - _ in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
 - _ Regelmäßige Mieteinnahmen
 - _ Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
 - _ Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten
- _ Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte
 - _ Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von:
 - _ Vermietungs- und Bewertungsrisiken
 - _ Zinsänderungsrisiken
 - _ Währungskursrisiken
 - _ Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften
 - _ Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (12 Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt
 - _ Liquiditätsrisiko:
 - _ Keine Rückgabe von Anteilen zum gewünschten Zeitpunkt verbunden mit dem Risiko für den Anleger, über sein eingesetztes Kapital für einen gewissen Zeitraum – unter Umständen auch längerfristig – nicht verfügen zu können.
 - _ Neuanleger (d.h. Anteilserwerb nach dem 21. Juli 2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten
 - _ Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien)



WICHTIGE HINWEISE (1/2)

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 global ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument 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 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.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter 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/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt 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, d.h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

WICHTIGE HINWEISE (2/2)

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.

Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter www.dws.de abrufbar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

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. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerung der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen.

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.

Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 31.03.2021 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2021 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.