



GRUNDBESITZ EUROPA

Exzellente Lagen –
Immobilien in ganz Europa

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**, darunter rund 15 europäischen 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
5 20
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 95 OBJEKTE IN ZWÖLF EUROPÄISCHEN LÄNDERN

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 95 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

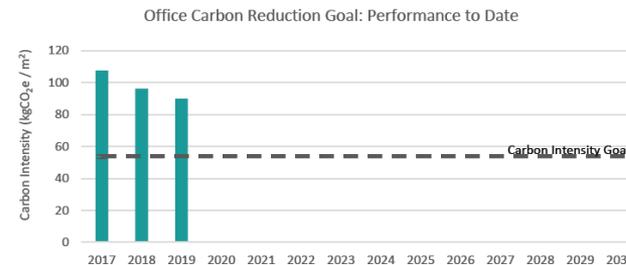
- _ Nachhaltiges investieren in Immobilien mit entsprechendem Angebot an Mieter
- _ Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden
- _ Verringerung von Umweltrisiken
- _ Orientierung unsere Handelns an dem Erhalt und der Steigerung risikoadjustierter Erträge

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 GOVERNANCNE 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 EUROPA

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 EUROPA

mit GRESB-Score 84/ 100 (Durchschnitt aller Fonds: 73/ 100) nach 81/100 im Jahr zuvor.

Rang 18 (von 46) europäisch diversifizierter, nicht-börsennotierter 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

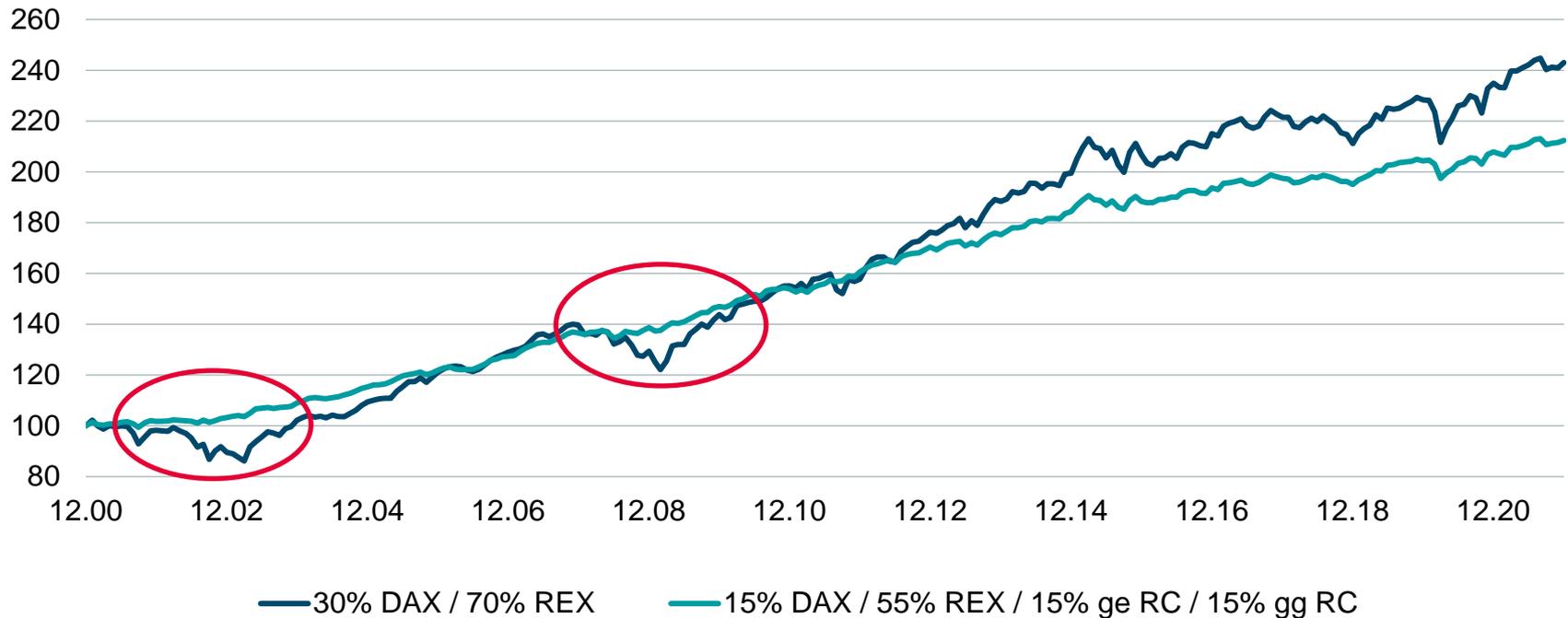
ARGUMENTE FÜR INVESTMENTS IN OFFENE IMMOBILIENFONDS

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, Oktober 2018

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

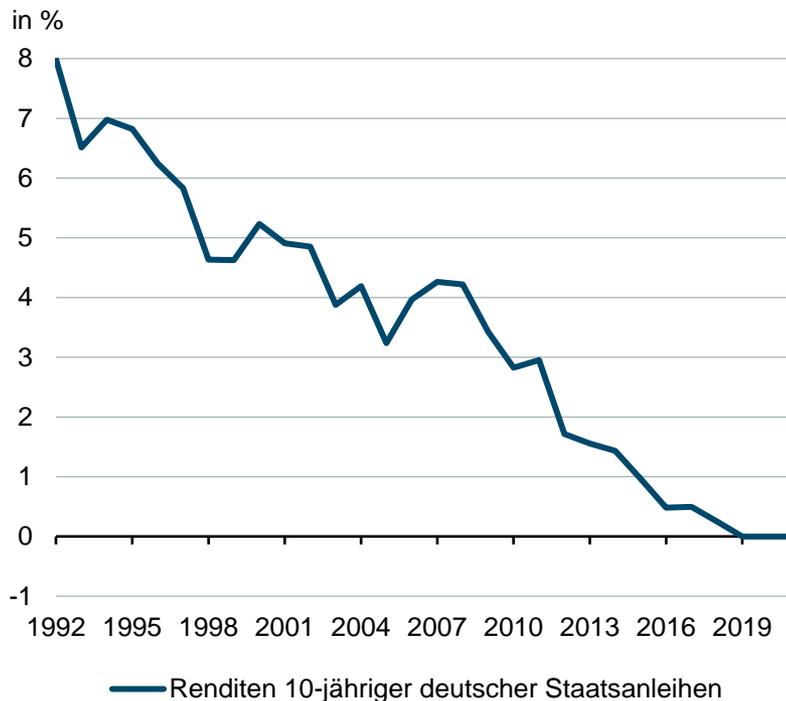
Stand: Ende Dezember 2021

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

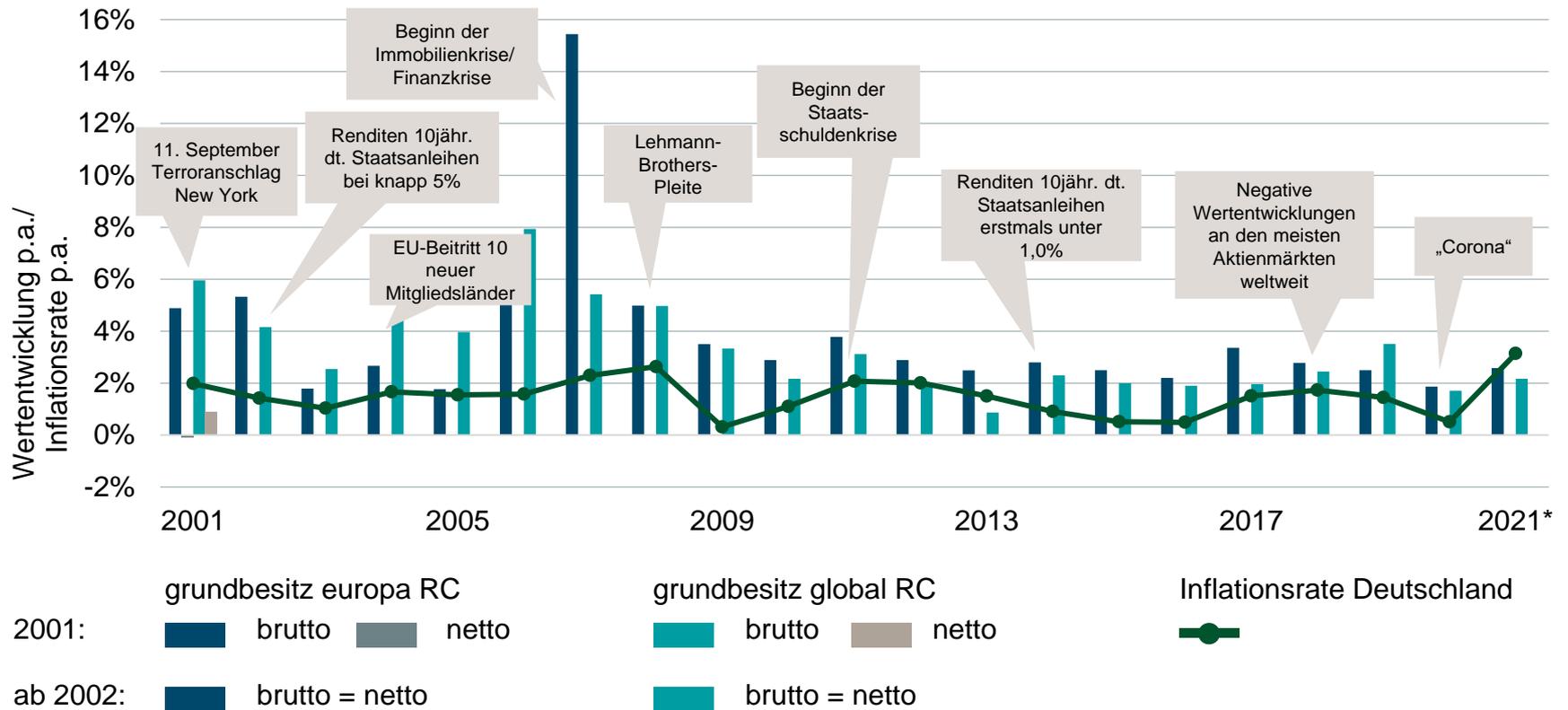


Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: Refinitiv Datastream

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

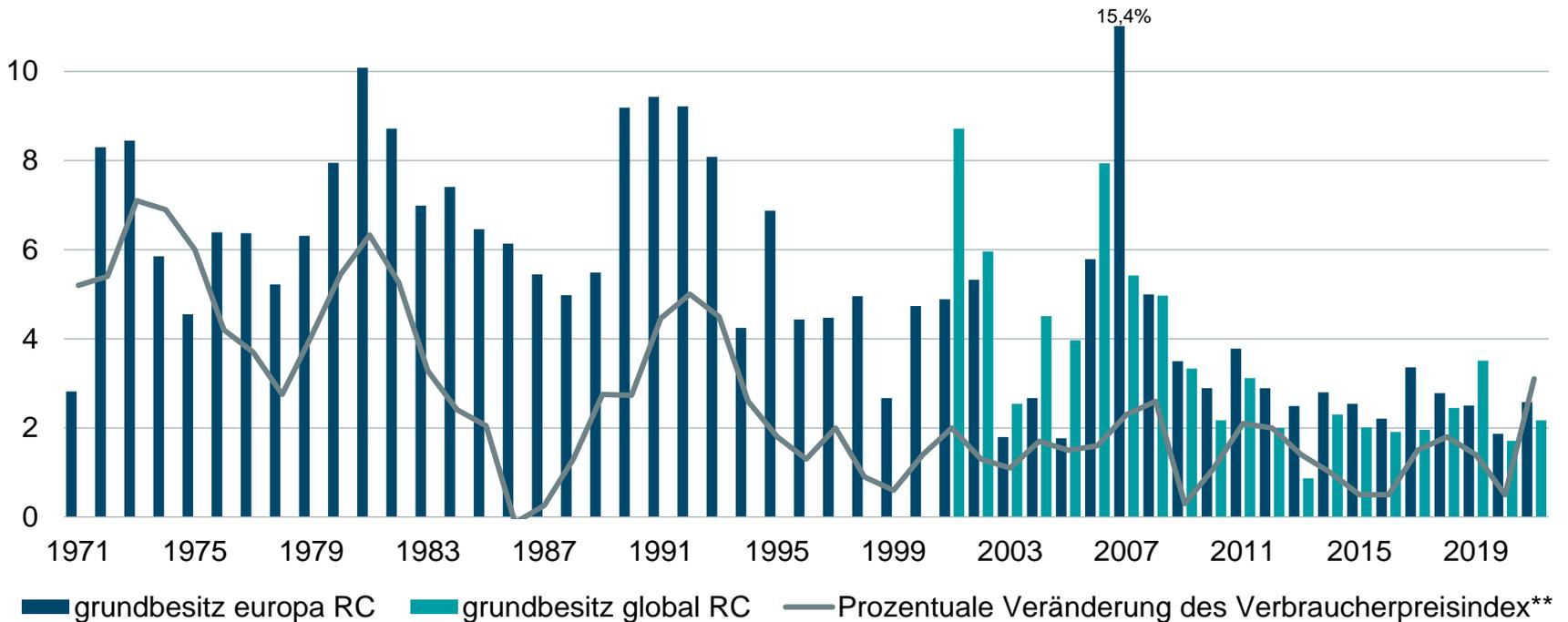
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Refinitiv Datastream

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

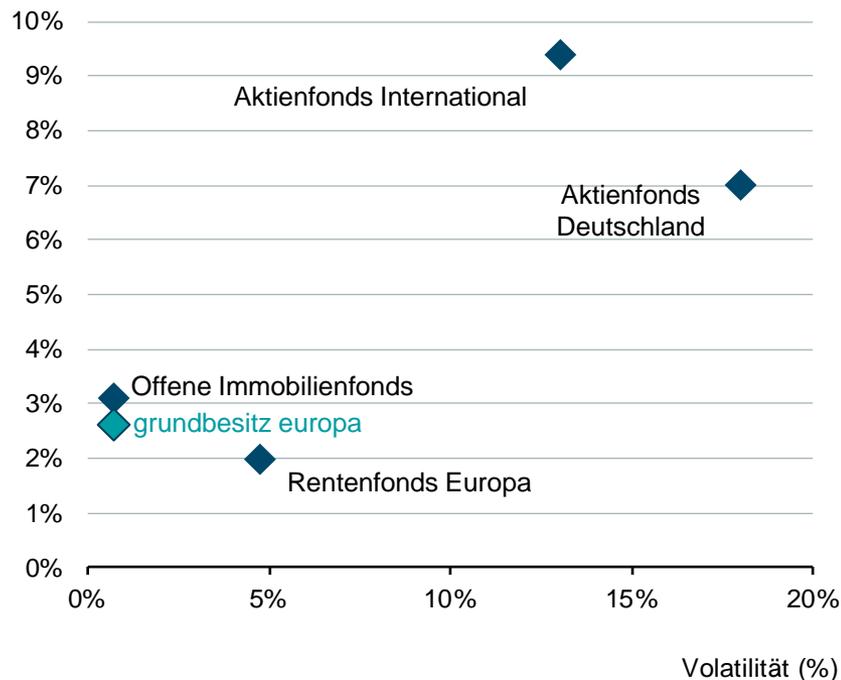
Stand: Ende Dezember 2021

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 EUROPÄISCHE IMMOBILIENINVESTMENTS

grundbesitz europa 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 EUROPA

Investmentstrategie



Investitionen in Länder des Europäischen Wirtschaftsraumes mit Schwerpunkt, Deutschland, Großbritannien und Frankreich.



Im Fokus stehen Investitionen in etablierten Immobilienmärkten, vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel und selektiv in Wohnimmobilien.



Auswahl der Immobilien nach nachhaltiger Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter – Anlagefokus: voll vermietete Objekte. Fokussierung auf die Cash-on-Cash Rendite des Investments



Bildung einer 100%igen Rückstellung für Latente Steuern; Fremdwährungen werden zu fast 100% abgesichert.



Fremdfinanzierung bei ausländischen Investments in Abhängigkeit der Erzielung eines Leverage-Effektes und steuerlicher Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandes sowie zur Verminderung des Währungskursrisikos bzw. ergänzende Nutzung von Gesellschafterdarlehen.



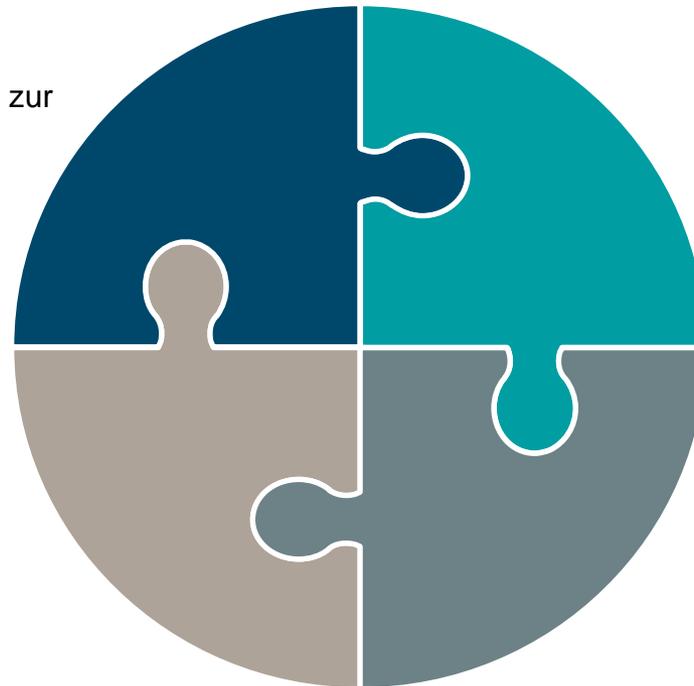
Periodische Anpassung der Anlagestrategie auf Basis aktueller Erkenntnisse unserer lokalen Real Estate Einheiten und Research in den Immobilienmärkten - unter Beachtung wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen.

GRUNDBESITZ EUROPA

Geplante strategische Ausrichtung

- _ Renditestarke Neuakquisitionen im Immobilienzyklus
- _ Weitere Diversifizierung - regional und nach Nutzungsarten
- _ Weiterhin auch selektive Verkäufe zur Portfolio-optimierung

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



- _ Langfristige Liquiditätsquote von ca. 15 – 25 %
- _ Geplante Fremdfinanzierungsquote von ca. 20 – 25 %

- _ 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

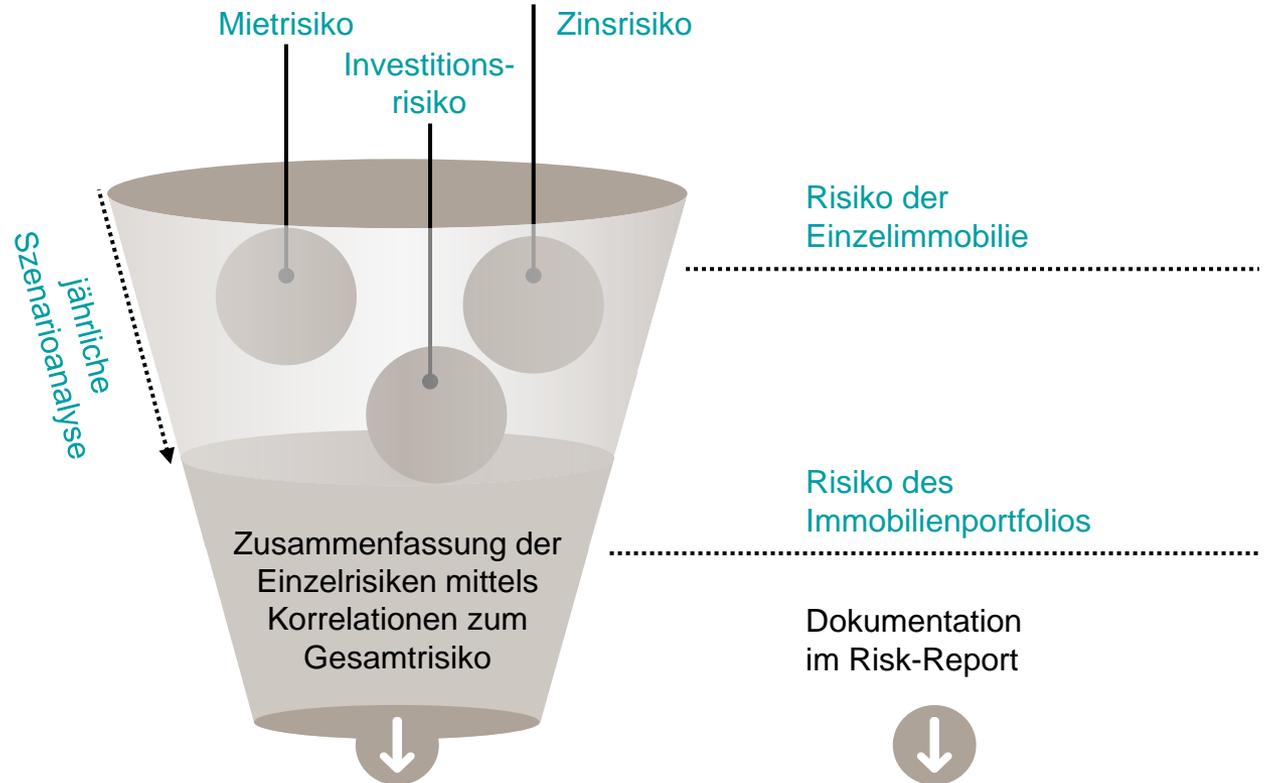
Adressausfallrisiken	Tägliche Grenzprüfung des Emittenten und Kontrahenten-Risikos des Liquiditätsportfolio Jährliches Rating der größten Mieter Prüfung der Mieterbonität bei Ankauf von Betreiber- und Single-Tenant-Objekten
Zinsänderungsrisiken	Tägliche Ermittlung des VaR's für das Liquiditätsportfolio 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)

Anke Weinreich

Director

17 17



GRUNDBESITZ GLOBAL (6 MITARBEITER)

Christian Bäcker

Director

14 25



GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND (3 MITARBEITER)

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 EUROPA

Aktuelle Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften

AKTUELLE RATINGS (JUNI 2021)



grundbesitz europa mit Fonds-Rating bbb+_{AIF} einen Notch niedriger als im Vorjahr

Positiv bewertet wurden u.a.

- die Ankaufspolitik des Fonds, die sowohl auf sektorale als auch auf geografische Diversifikation setzt, sowie
- die Umsetzung der strategischen Investmentschwerpunkte im Rahmen der Allokationsbandbreiten.

Die Vermietungsquote und die Wertentwicklung des Fonds sind jedoch zum Stichtag 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr gesunken.



Immobilienfondsgeschäft der DWS das neunte Jahr in Folge mit dem höchstmöglichem 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

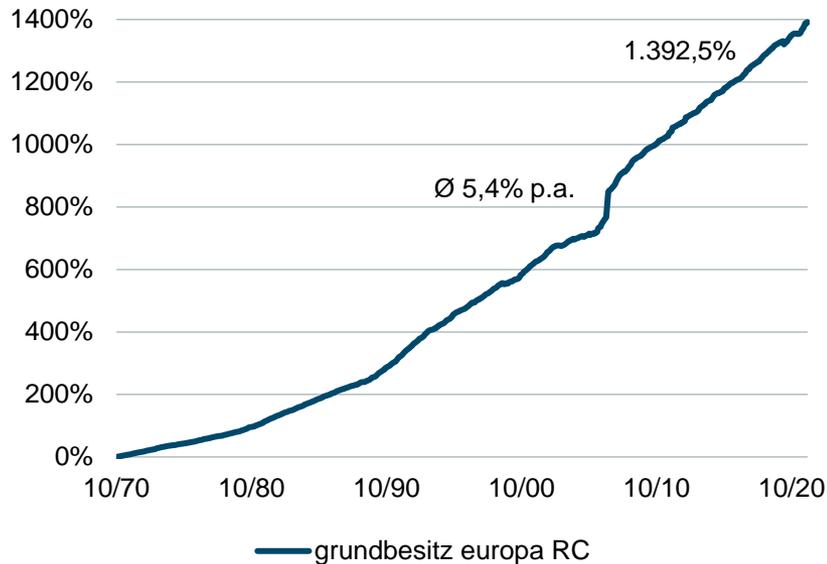
09 Regulatorisches Umfeld

GRUNDBESITZ EUROPA

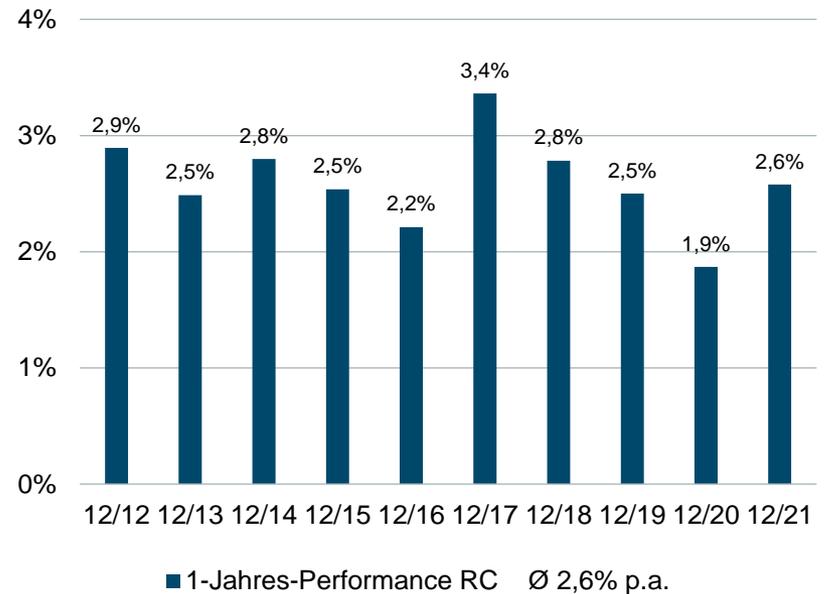
50 Jahre Erfolg

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.

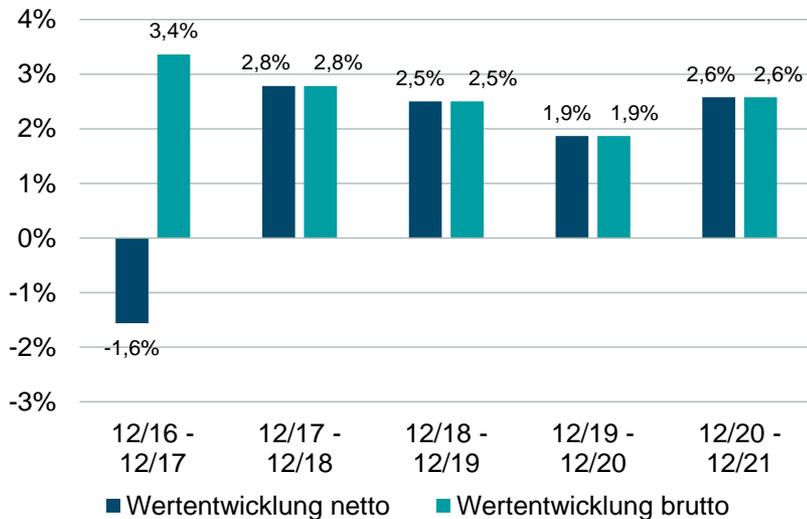
Stand: 31. Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

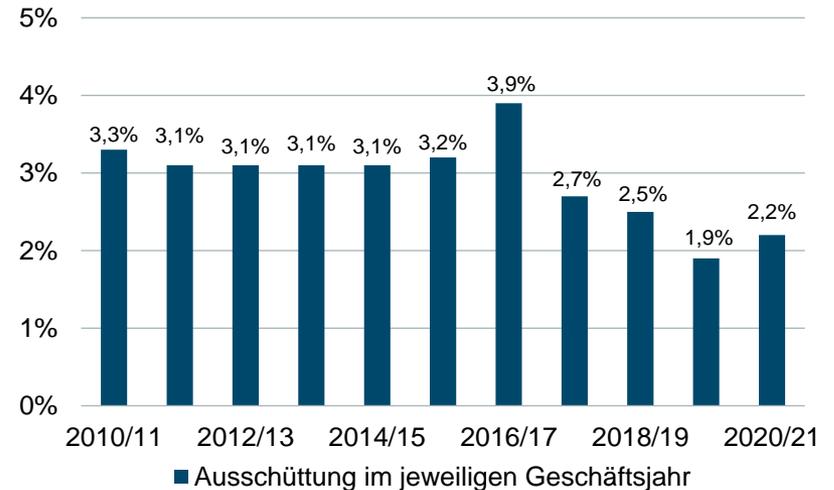
GRUNDBESITZ EUROPA

Wertentwicklung und Ausschüttungen*

JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC



DURCHSCHN. AUSSCHÜTTUNGSERFOLG 2,9%** SEIT 2018: STEUERLICHE TEILFREISTELLUNGS- QUOTE 60%



Wertentwicklung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	s. Aufl.
Fonds	2,6%	7,1%	13,8%	1.392,5%

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.

* Fondsaufflegung 27.10.1970

** Durchschnitt der letzten 10 Geschäftsjahre, jeweils bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres

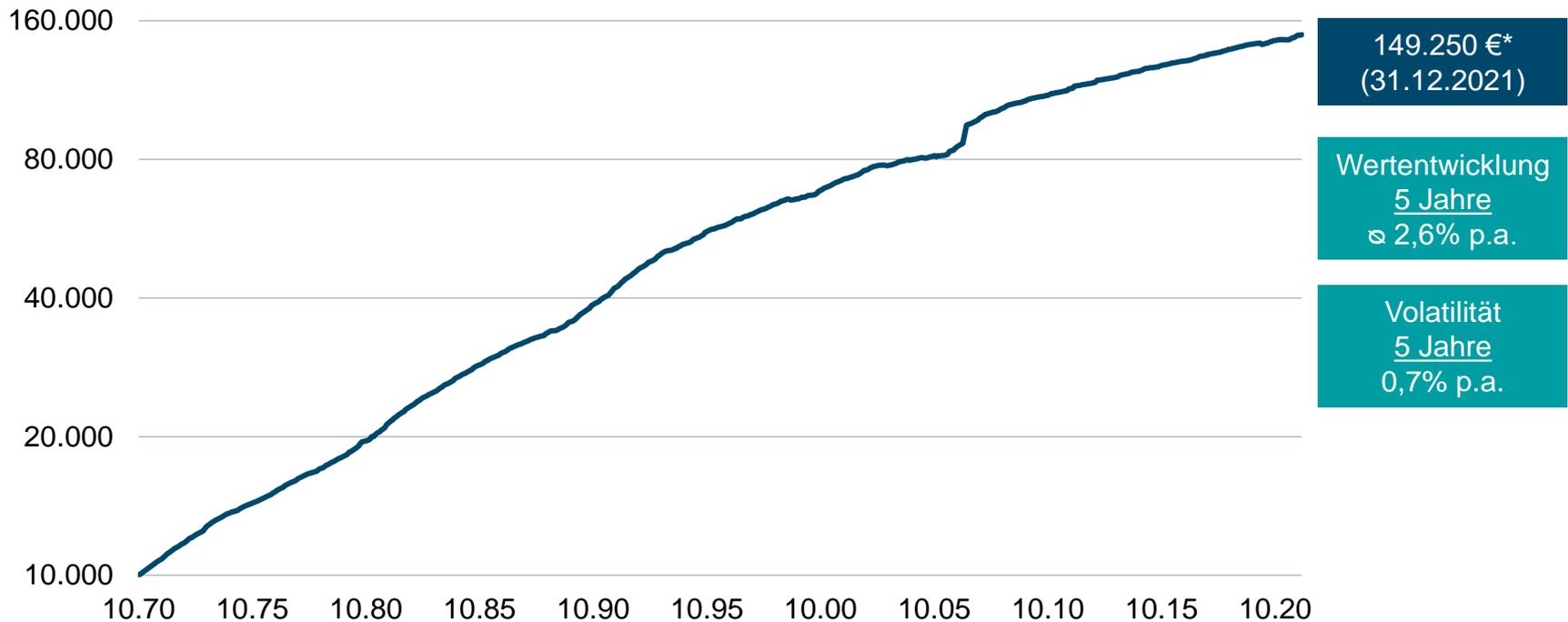
Stand: 31. Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ EUROPA RC



WAS WURDE AUS EINER ANLAGE IM GEGENWERT VON 10.000 EURO SEIT FONDSAUFLEGUNG IM JAHR 1970?*



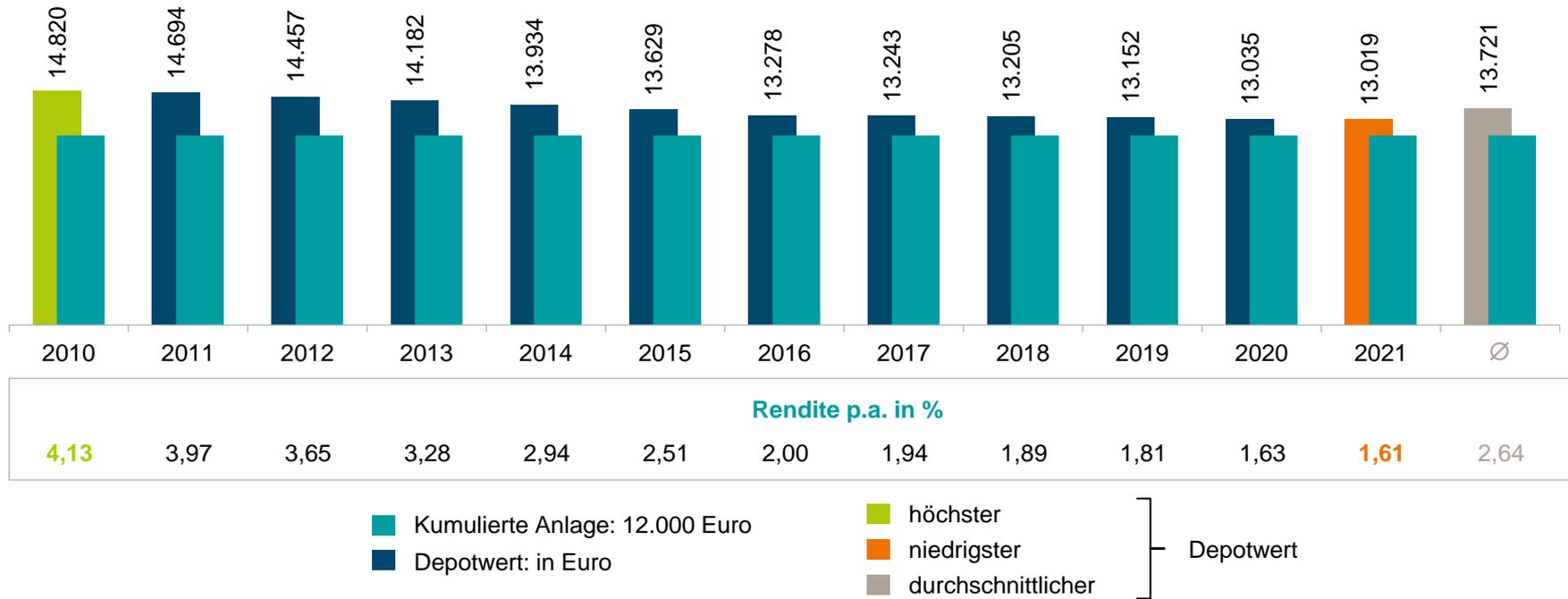
* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Berechnung unterstellt die kostenneutrale Wiederanlage der jeweiligen Ausschüttungen.
Stand: 31. Dezember 2021

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, logarithmische Darstellung

GRUNDBESITZ EUROPA RC

Sparplan über 10 Jahre

MONATLICHER ANLAGEBETRAG: 100 EURO



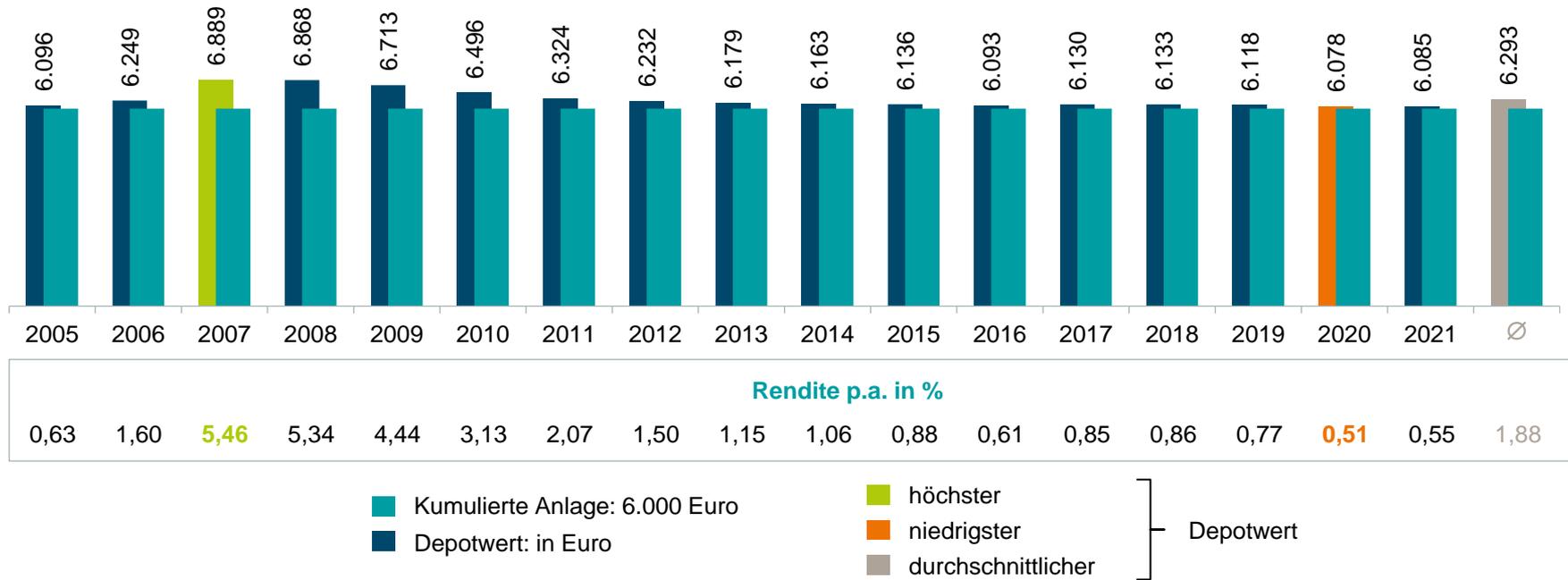
Lesehilfe am Beispiel des Jahres 2010: Ein monatliches Ansparen von 100 Euro über 10 Jahre (kumulierte Anlage von 12.000 Euro) erreicht am Ende der Laufzeit am 31.12.2010 im Depot einen Wert von 14.820 Euro.

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

GRUNDBESITZ EUROPA 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 6.889 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%

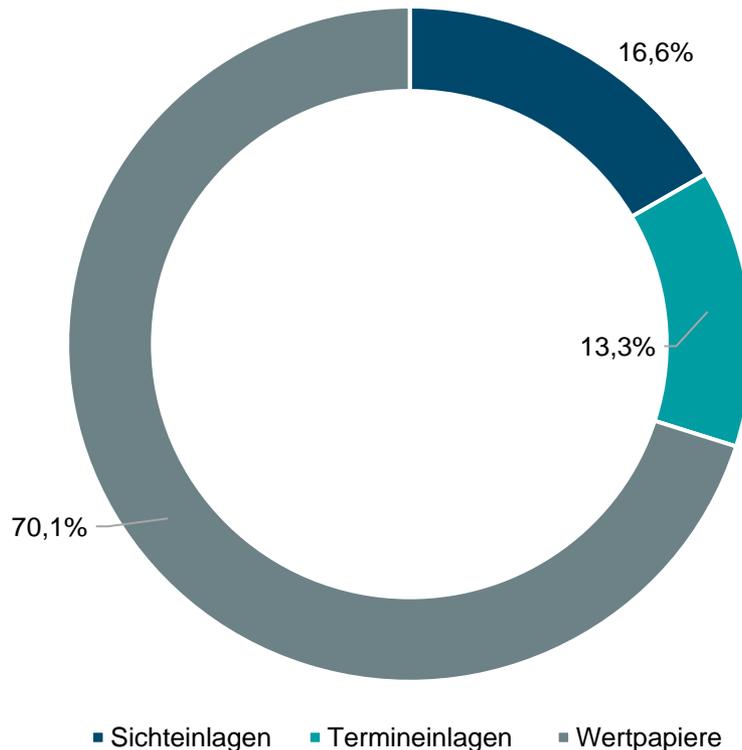
Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.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

Liquiditätsanlagen per 30.09.2021 (1.377,6 Mio. €)

LIQUIDITÄTSANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD



- SICHTEINLAGEN**
täglich verfügbar
 - TERMINEINLAGEN**
Laufzeiten bis zu zwölf Monaten
 - WERTPAPIERE**
rd. 90 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 EUROPA

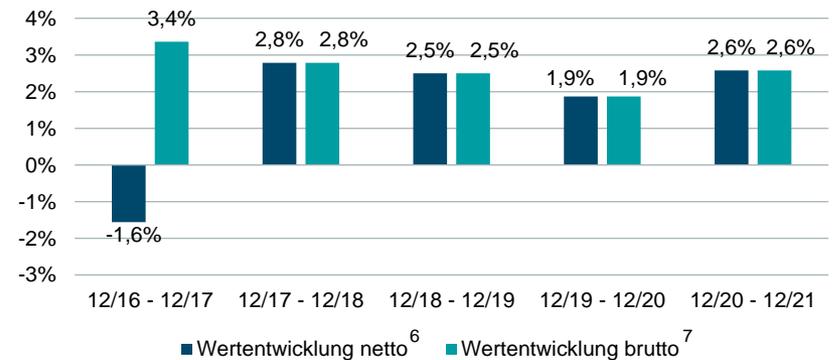
Kennzahlen der Anteilklasse RC

FONDSÜBERSICHT ZUM 31.12.2021

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	9.798,3
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.414,2
Beteiligungsvermögen	3.599,5
Liquide Mittel ¹	1.782,9
Liquiditätsquote ²	18,2%
Fremdkapitalquote ³	18,4%
Vermietungsquote ⁴	90,9%
Investments in Fremdwährung ⁵	21,6%

WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

(jährliche Wertentwicklung)



KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (27.10.1970)
	2,6%	7,1%	13,8%	1.392,5%
Ø p.a.	2,6%	2,3%	2,6%	5,4%

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.

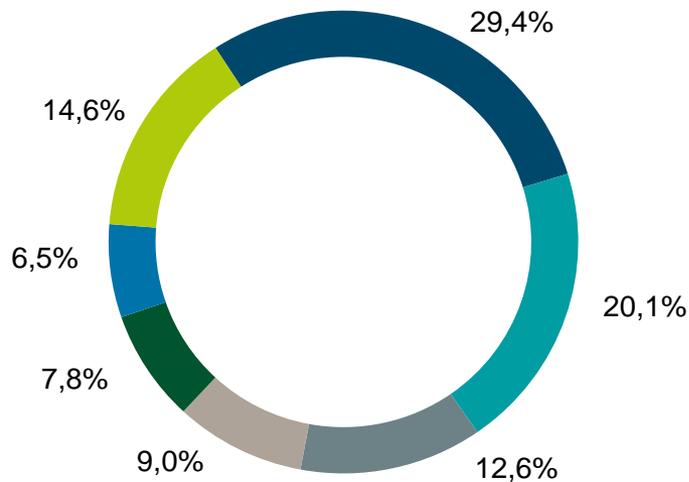
Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ EUROPA

Portfolio Übersicht

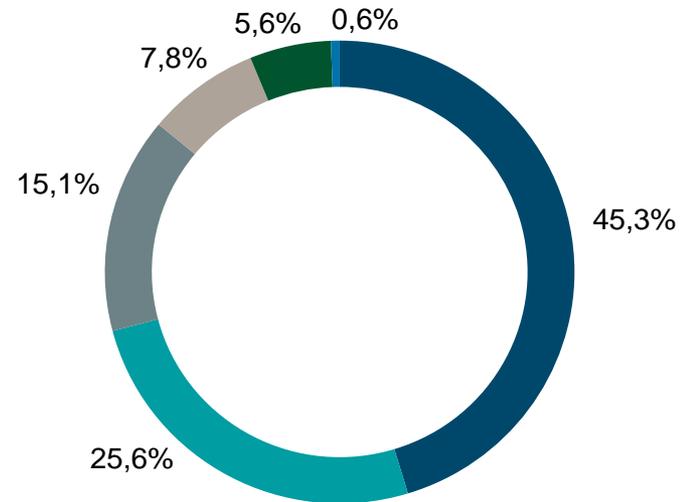
GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG¹



- Deutschland
- Großbritannien
- Frankreich
- Niederlande
- Polen
- Spanien
- Sonstige³

- _ In 12 Ländern in Europa investiert.
- _ Deutschland, Großbritannien und Frankreich bilden mit zusammen rund 62% den regionalen Schwerpunkt.

AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN²



- Büro&Praxis
- Handel
- Wohnen
- Lager/Logistik
- Sonstiges
- Hotel

- _ Überwiegend in Büro investiert, der Anteil Einzelhandel ist geprägt durch Shopping-Center sowie Factory Outlet Center.
- _ Zuletzt steigender Anteil von Wohn- und Logistik-Immobilien.

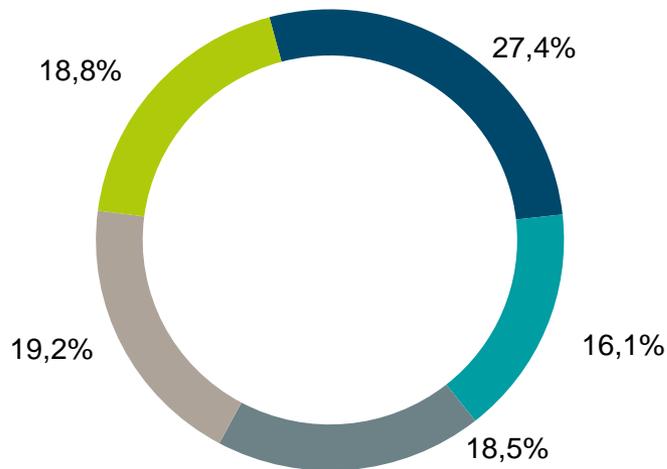
(1) auf Basis Verkehrswerte. (2) auf Basis Jahressollmietertrag. Sonstiges: Parkplätze, Kommunikationsanlagen, etc./rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

(3) Italien, Finnland, Irland, Schweden, Ungarn, Portugal; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ EUROPA

Portfolio Übersicht

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR¹

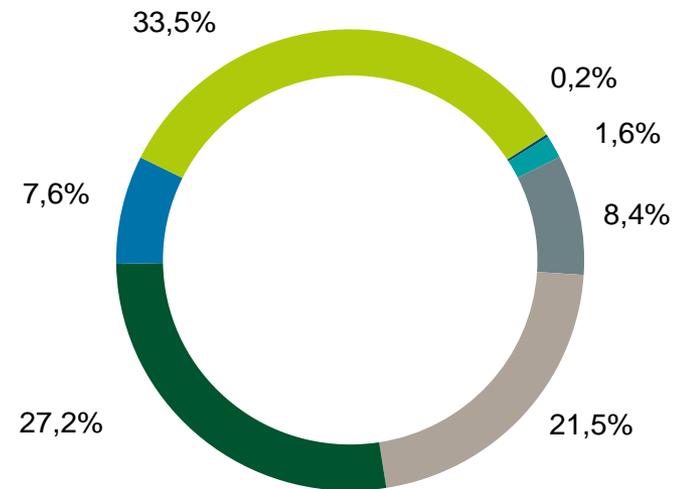


- Weniger als 5 Jahre
- 5 bis 10 Jahre
- 10 bis 15 Jahre
- 15 bis 20 Jahre
- Mehr als 20 Jahre

_ Junges Portfolio: ca. 44% der Objekte sind jünger als 10 Jahre.

_ Nur ca. 19% der Objekte sind älter als 20 Jahre.

GRÖßENKLASSEN¹



- <10 Mio. EUR
- 10-25 Mio. EUR
- 25-50 Mio. EUR
- 50-100 Mio. EUR
- 100-150 Mio. EUR
- 150-200 Mio. EUR
- >200 Mio. EUR

_ Besonders fungible Objektgrößen bis 150 Mio. EUR mit einem Anteil von 59%.

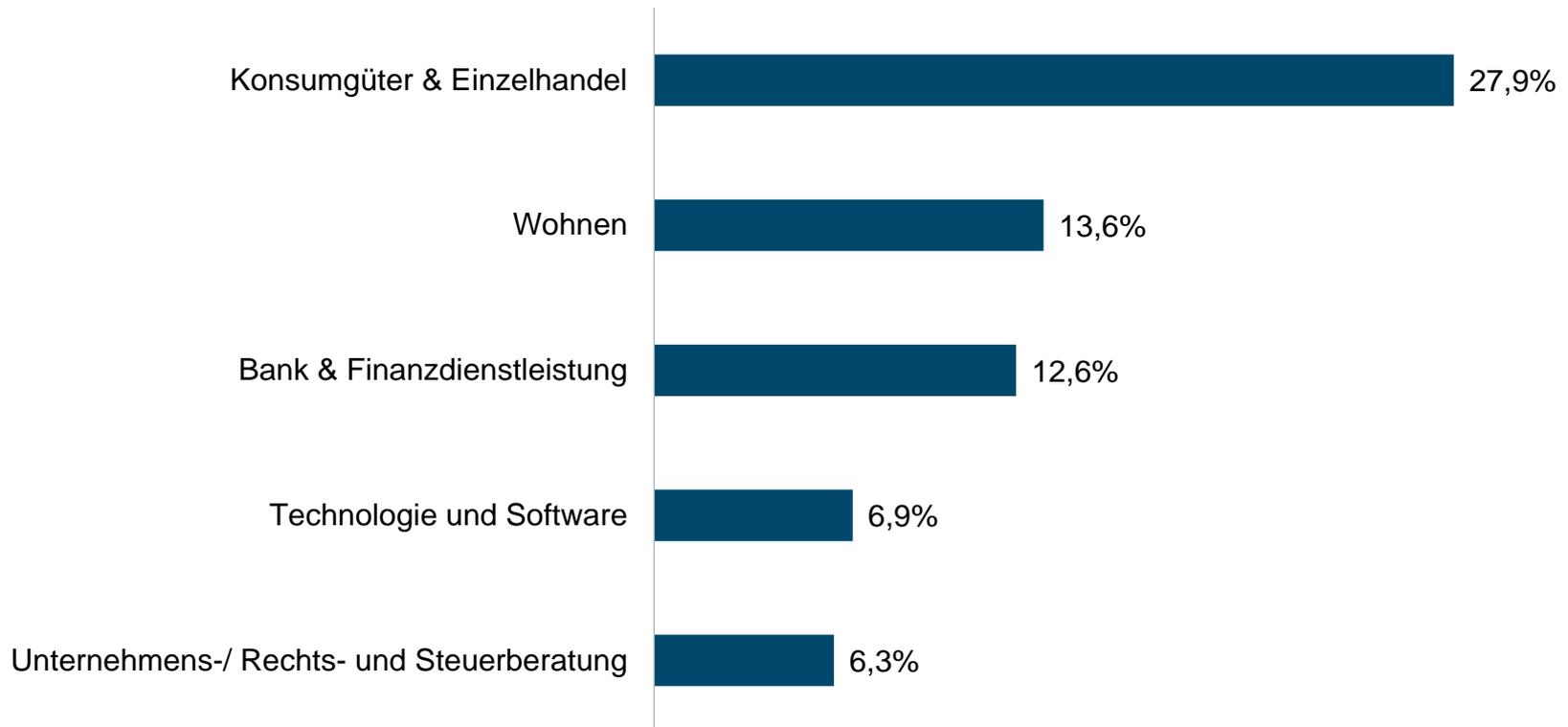
_ 11 Objekte mit jeweils über 200 Mio. EUR.

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

GRUNDBESITZ EUROPA

Mieterstruktur

TOP 5 MIETERSTRUKTUR ¹



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

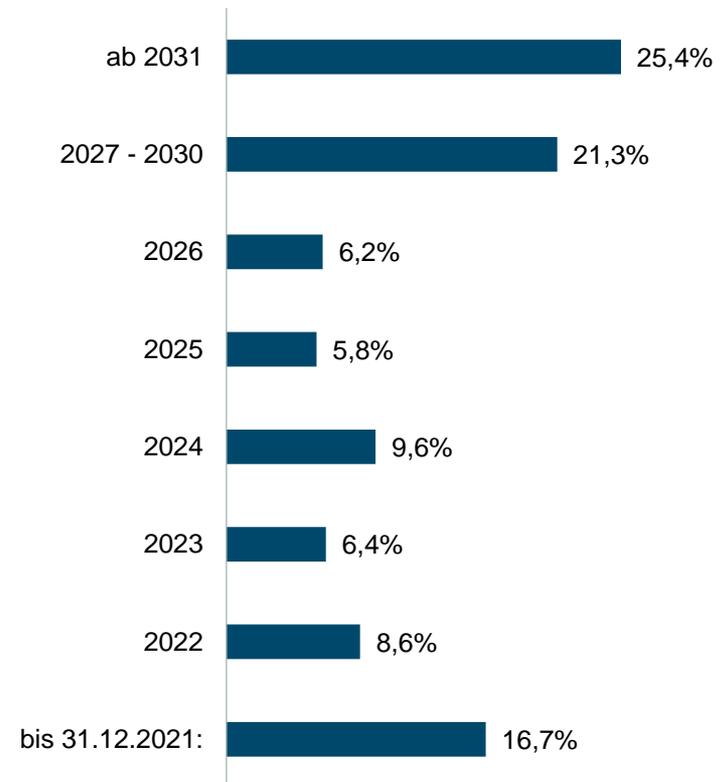
GRUNDBESITZ EUROPA

Mietvertragslaufzeiten

MIETSTRUKTUR

- _ Rund 75% des Mietertrags resultiert aus Verträgen, die im Jahr 2023 oder später auslaufen
- _ Niedriger Mietvertragsauslauf in den nächsten 3 Jahren durch eine diversifizierte Mietvertragsstruktur im Portfolio
- _ Vermietungsstand von 90,9%¹

MIETVERTRAGSLAUFZEITEN¹

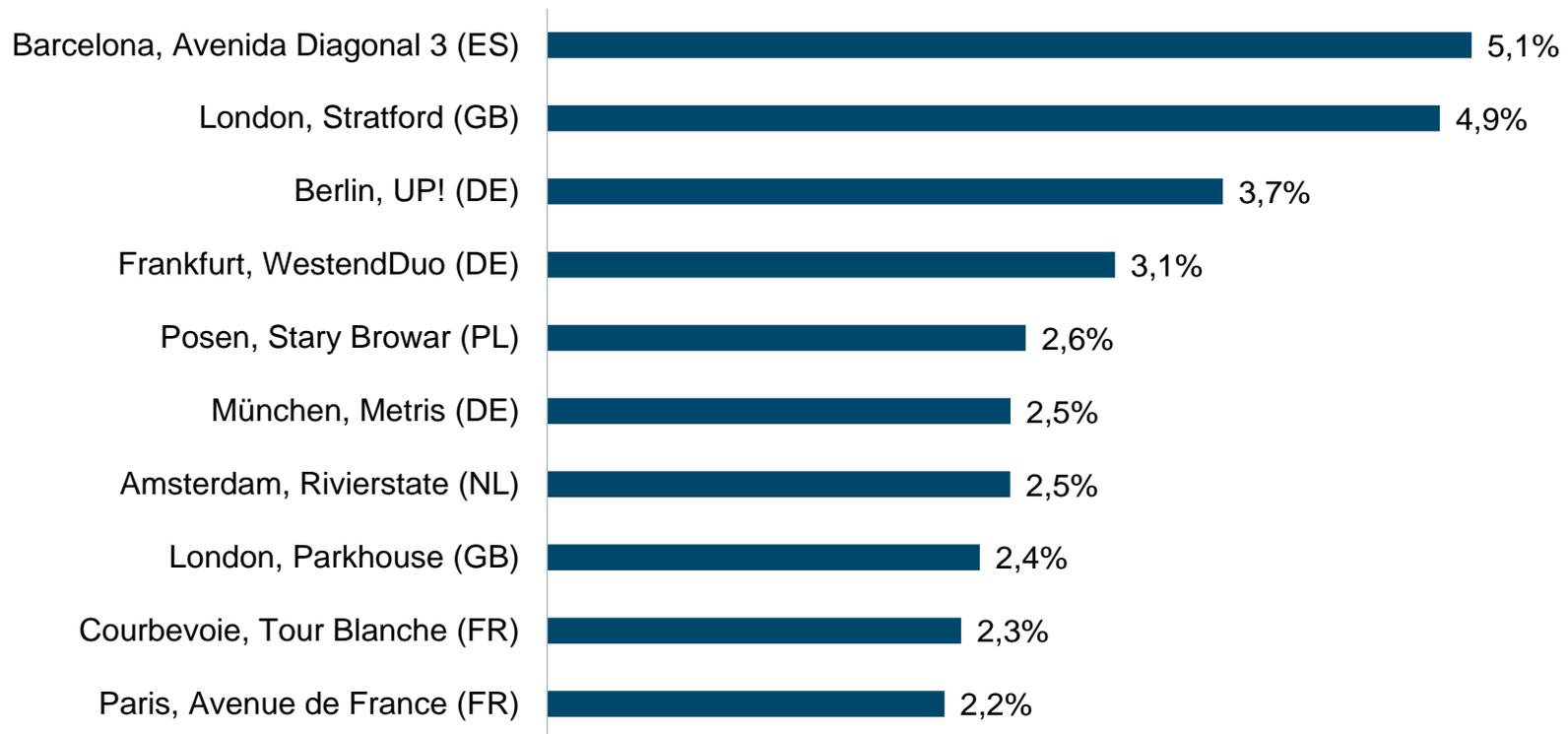


¹ Gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %;
Mietvertragslaufzeiten ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten
Stand: Ende Dezember 2021
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

GRUNDBESITZ EUROPA

Die größten Objekte

TOP 10 IMMOBILIEN¹



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

GRUNDBESITZ EUROPA

Immobilienankäufe seit Anfang 2021

Danzig/ Polen,
Büroimmobilie „NEON“



Ankaufspreis rd. 82,1 Mio. EUR

London/ Großbritannien,
Wohnimmobilie „Peckham
Place/Idaline Court“



Ankaufspreis rd. 64,2 Mio. EUR

Berlin/ Deutschland,
Büroimmobilie „Up!“



Ankaufspreis rd. 315,0 Mio. EUR

Den Haag/ Niederlande,
Wohnimmobilienportfolio



Ankaufspreis rd. 70,8 Mio. EUR

Q1 2021

Q2 2021

Q1 2022

Barcelona/Spanien,
Büroimmobilie „One Park
Central“



Geplante Fertigstellung Q3 2023

Ankaufspreis rd. 128,0 Mio. EUR

Lille, Nîmes/ Frankreich,
Logistikimmobilien (40%
Beteiligung)



Ankaufspreis (40%) rd. 96,6 Mio. EUR

Espoo/ Finnland,
Büroimmobilie „Keilalampi“



Ankaufspreis rd. 86,4 Mio. EUR

Hamburg/ Deutschland,
Logistikimmob. „Spectrum“
(55% Beteiligung)



Ankaufspreis rd. 104,0 Mio. EUR

Köln/ Deutschland, Hotel-
immobilien an der Messe



Ankaufspreis rd. 111,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Kaufvertraglich gesicherte Immobilien-Projektentwicklungen (1/2)



Düsseldorf –
3 Hotels, Projekt „Trio“,
Fertigstellung Q4 2021 geplant

Ankaufspreis
rd. 157,4 Mio. EUR



Großraum Dublin/ Irland – Wohn-
immobilie „Cheevers & Haliday“

Baujahre bzw. geplante Fertig-
stellungen 04/2021 bis 01/2022

Ankaufspreis
rd. 195,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Kaufvertraglich gesicherte Immobilien-Projektentwicklungen (2/2)



Barcelona/ Spanien –
Büroimmobilie „One Park Central“

Fertigstellung Q3 2022 geplant

Ankaufspreis
rd. 128,0 Mio. EUR



Großraum Madrid/ Spanien –
Wohnimmobilienportfolio

Fertigstellung Ende 2023 geplant

Ankaufspreis (Anteil grundbesitz
europa 40%): rd. 85,6 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2019/2020 (1/4)

DEZEMBER 2019: DUBLIN/ IRLAND, ZWEI WOHNIMMOBILIEN „THE POINT CAMPUS“



„The Point Campus“, Dublin/ Irland

Nutzfläche ges.	rd. 35.770 m ²
Grundstücksgrößen ges.	rd. 8.100 m ²
Anzahl Betten ges.	966
Baujahr(e)	2018 und 2019
Ankaufspreis ges.	rd. 168,1 Mio. EUR

MÄRZ 2020: BERLIN, BÜROIMMOBILIE „THE GRID“



„The Grid“, Berlin/ Deutschland

Nutzfläche	13.849 m ²
Grundstücksgröße	4.403 m ²
Kfz-Stellplätze	80
Baujahr/ vsl. Fertigstellung	Ende 2021
Ankaufspreis	rd. 129,1 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2019/2020 (2/4)

MÄRZ 2020: ESPOO/ FINNLAND, BÜROIMMOBILIE „TOWER“,



„Tower“, Keilaniemi, Espoo/ Finnland

Nutzfläche	rd. 23.600 m ²
Grundstücksgröße	rd. 9.175 m ²
Parkplätze	338
Baujahr/ Modernisierung	1976 / März 2020
Ankaufspreis ges.	rd. 168,9 Mio. EUR

MÄRZ 2020: DÜSSELDORF, BÜROIMMOBILIE „CAPRICORN“



„Capricorn“, Düsseldorf/ Deutschland

Nutzfläche	rd. 22.600 m ²
Grundstücksgröße	rd. 4.400 m ²
Kfz-Stellplätze	508
Baujahr/ Modernisierung	2006 / Dezember 2019
Ankaufspreis	rd. 180,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2019/2020 (3/4)

JUNI 2020: DEN HAAG/ NIEDERLANDE, WOHNIMMOBILIEN-PORTFOLIO



Wohnimmobilien-Portfolio, Den Haag/ Niederlande

Wohn-/Nutzflächen ges.	rd. 90.000 m ²
Anzahl der Woehinh. ges.	1.408 (davon 288 Neubau)
Pkw-Stellplätze ges.	93
Gepl. Neubau-Fertigstellung	Oktober 2020
Ankaufspreis ges.	rd. 262,3 Mio. EUR (Zahlungen erfolgen nach Übernahmen)

JULI 2020: MAILAND/ ITALIEN, LOGISTIKIMMOBILIE „LOGISTIKPARK TRECATE“



Logistikimmobilie „Trecate“, Mailand/ Italien

Miet-/Nutzfläche ges.	162.235 m ²
Grundstücksgröße	405.292 m ²
Pkw- und Lkw-Stellplätze	1.414
Baujahr	2020
Ankaufspreis	rd. 193,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2019/2020 (4/4)

SEPTEMBER 2020: PARIS/ FRANKREICH, BÜROIMMOBILIE „TOKO“



Büroimmobilie „Toko“, Paris/ Frankreich

Mietfläche	7.588m ²
Grundstücksgröße	1.852 m ²
Baujahr(e)	1970 / 1980
Modernisierung	1991
Geplante Fertigstellung	Q1/2022
Ankaufspreis	rd. 162,0 Mio. EUR (Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt)

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Oktober 2020

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2020/2021 (1/4)

DEZEMBER 2020: JÖNKÖPING/ SCHWEDEN LOGISTIKIMMOBILIE „STELLAR“



Logistikimmobilie „Stellar“, Jönköping/ Schweden

Miet-/Nutzfläche	112.023 m ²
Grundstücksgröße	232.401 m ²
Parkplätze für Pkw und Lkw	513
Baujahr(e)	1997, 2007 und 2016
Ankaufspreis	rd. 141,6 Mio. EUR

FEBRUAR 2021: DANZIG/ POLEN, BÜROIMMOBILIE „NEON“



Büroimmobilie „NEON“, Danzig/ Polen

Nutzfläche	35.508 m ²
Parkplätze	305
Baujahr	2019
Ankaufspreis	rd. 82,1 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2020/2021 (2/4)

MÄRZ 2021: LONDON/ GROSSBRITANNIEN, WOHNIMMOBILIE "PECKHAM PLACE/IDALINE COURT"



Logistikimmobilie „Stellar“, Jönköping/ Schweden

/Nutzfläche insg.	8.510 m ²
Anzahl Wohneinheiten	108
Parkplätze	43
Baujahr	2021
Ankaufspreis	rd. 64,2 Mio. EUR

(Wechselkurs zum 19.03.2021: 1 EUR=0,85591 GBP)

MÄRZ 2021: LILLE UND NIMES/ FRANKREICH, LOGISTIKIMMOBILIEN (40% BETEILIGUNG)



Logistikimmobilienportfolio „Omega“, 5 Standorte in Frankreich

Nutzflächen ges.	rd. 206.000 m ²
Grundstücksgrößen ges.	rd. 554.000 m ²
Baujahre	2014 - 2017
Ankaufspreis (40% Beteiligung grundbesitz europa	rd. 96,6 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2020/2021 (3/4)

MÄRZ 2021: ESPOO/ FINNLAND, BÜROIMMOBILIE “KEILALAMPI” /ZWEI OBJEKTE)



Büroimmobilie „Keilalampi“ und zwei gewerbliche Pavillons,
Espoo/ Finnland

Miet- und Nutzfläche insg.	rd. 14.680 m ²
Parkplätze	193
Baujahr/ Modernisierung	1994 / 2020-2021 (Büro)
Ankaufspreis insg.	rd. 86,4 Mio. EUR

MAI 2021: BERLIN/ DEUTSCHLAND, BÜROIMMOBILIE “UP!”



Büroimmobilie „Up!“, Berlin/ Deutschland

Nutzfläche insg.	rd. 48.500 m ²
Grundstücksgröße	rd. 8.254 m ²
Parkplätze	96
Baujahr	2021
Ankaufspreis	rd. 315,0 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2020/2021 (4/4)

JUNI 2021: HAMBURG/ DEUTSCHLAND, LOGISTIKIMMOBILIE “SPECTRUM” (55% BETEILIGUNG)



Logistikimmobilie „Spectrum“, Hamburg/ Deutschland

Grundstücksgrößen	rd. 160.000 m ²
Nutzfläche aktuell/ ab dem Jahr 2022 insg.	rd. 77.100 m ² rd. 95.900 m ²
Baujahr Bestand/ Erweiterung	2007 / 2022
Ankaufspreis (55% Beteiligung grundbesitz europa	rd. 85,0 Mio. EUR

JUNI 2021: DEN HAAG/ NIEDERLANDE, WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO



Wohnimmobilien-Portfolio,
Den Haag/ Niederlande

Wohn-/Nutzflächen ges.	rd. 25.200 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	369
Baujahre	1870 – 1990
Ankaufspreis	rd. 70,8 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Ankäufe im Geschäftsjahr 2021/2022 (1/1)

JANUAR 2022: KÖLN/ DEUTSCHLAND, HOTELIMMOBILIEN (FERTIGSTELLUNG)



Hotelimmobilie an der Messe in Köln (Motel One und Adina)

Grundstücksgröße	rd. 4.742 m ²
Nutzfläche insgesamt	rd. 18.062 m ²
Anzahl der Zimmer insgesamt	479
Tiefgaragen-Stellplätze	71
Erwerb	April 2019
Übergang in den Bestand	Januar 2022
Ankaufspreis	rd. 111,0 Mio. EUR

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2022

GRUNDBESITZ EUROPA

Immobilienverkäufe seit Anfang 2021

London / Großbritannien,
Büroimmobilie „Capital House“



Verkaufspreis rd. 153,3 Mio. EUR

London / Großbritannien,
Büroimmobilien „Bankside 2 & 3“



Verkaufspreis rd. 522 Mio. EUR

Paris-St. Ouen / Frankreich,
Büroimmobilie „Sigma“



Verkaufspreis rd. 135 Mio. EUR

Q3 2021
(Geschäftsjahr 2020/2021)

Q4 2021
(Geschäftsjahr 2021/2022)

Madrid / Spanien, Büroimmobilie
„Paseo de la Castellana 42“



Verkaufspreis rd. 54,6 Mio. EUR

Großraum Madrid / Spanien,
Zwei Logistikimmobilien Getafe



Verkaufspreis rd. 20,8 Mio. EUR

GRUNDBESITZ EUROPA

Aktuelles Immobilienportfolio - Investitionsstandorte

IN 95 OBJEKTE IN 12 LÄNDERN EUROPaweit INVESTIERT

SÜDEUROPA – 6 OBJEKTE



Barcelona, „Diagonal Mar“



Valmontone, „FOC Valmontone“



Coimbra, Rua Delgado 207-211



Castellon de la Plana, „Salera“



Mailand, Via San Prospero 2



Trecate/Mailand, Strada Provinciale

WESTEUROPA – 50 OBJEKTE



London-Stratford, „S5 Intern. Quarter“



Großbritannien, „Vita Student“



Paris, „Insight“



London, „Park House“



Amsterdam, „Rivierstaete“



Leiden, Dellaertweg 1

MITTEL- U. NORDEUROPA 39 OBJEKTE



Posen, „Stary Browar“



Frankfurt, „WestendDuo“



Kaiserslautern, „K in Lautern“



Berlin, „Up!“



Budapest, „Premier Outlet“

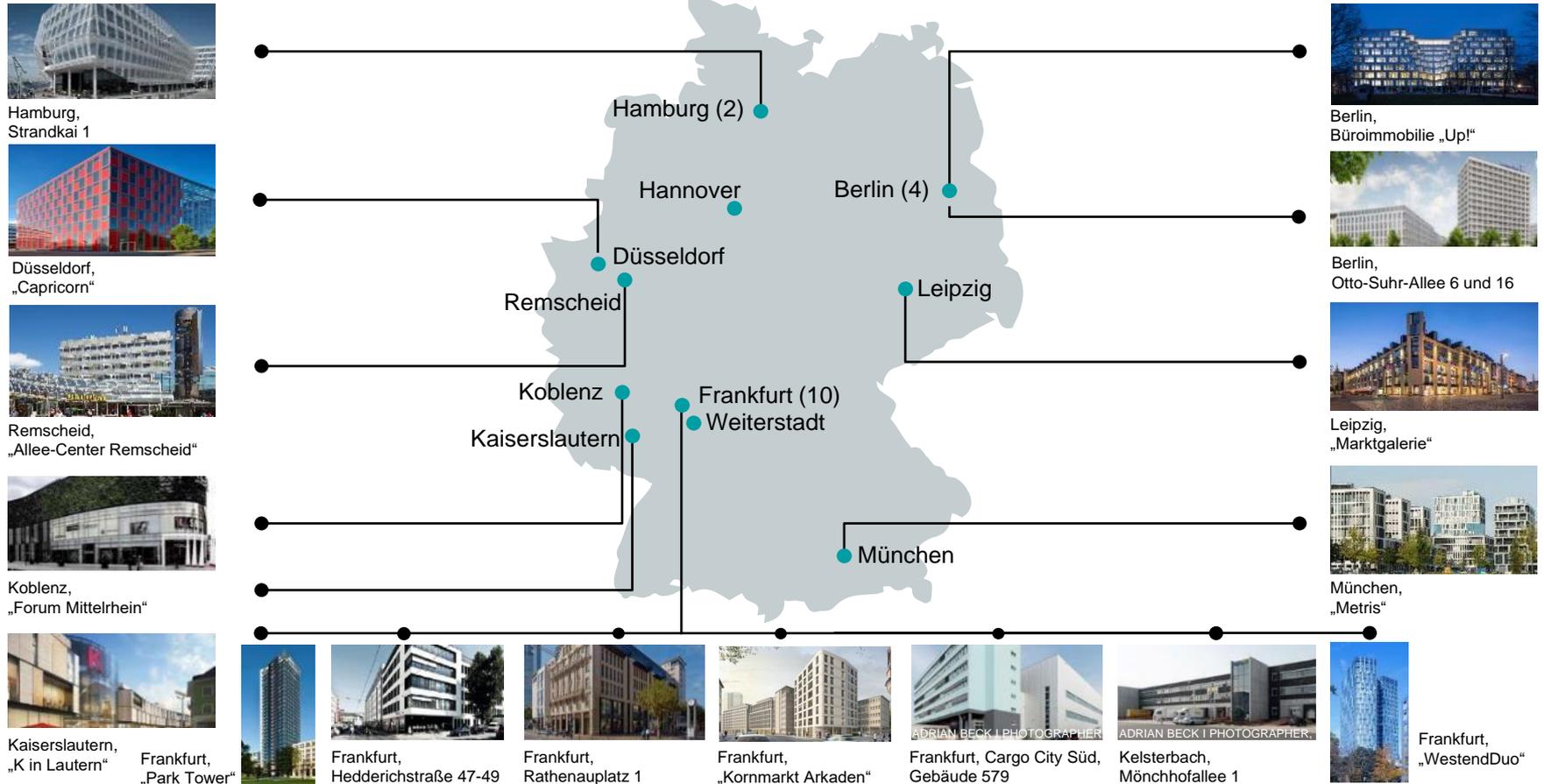


Espoo/ Helsinki, „Sola“

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 95 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

GRUNDBESITZ EUROPA

Übersicht der 24 Bestandsobjekte in Deutschland



Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2021

GRUNDBESITZ EUROPA

Großbritannien: Top-Immobilien



18 Immobilien* (darunter eine Projektentwicklung), Anteil am Portfolio aktuell 20,1%



Historisch liquidester und transparentester Markt Europas



Junge Objekte in nachgefragten Lagen, mit hohem Vermietungsstand von > 94% (Büroimmobilien mit durchschnittlichem Leerstand von 2,9%, Handelsobjekte mit durchschnittlichem Leerstand von 0,6%, auch Wohnimmobilien mit geringem Leerstand (durchschnittlich 2,1%)) sowie langer Restlaufzeit der Mietverträge (durchschnittlich rund 9 Jahre, Stand: jeweils Geschäftsjahresende 30.09.2021)



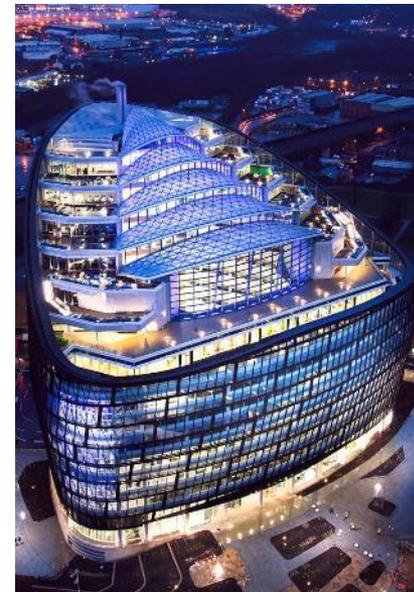
Objekte verschiedener Nutzungsarten mit breit diversifizierter Mieterstruktur (Anteil Banken/ Finanzdienstleister nur rund 5%)



In den kommenden Jahren erhöhte Marktvolatilität zu erwarten; Studentenwohnheim als defensive Anlageklasse, könnte von schwacher Währungsentwicklung profitieren

Fondsimmobilie Manchester

„One Angel Square“



Fondsimmobilie London-Stratford

„S5 International Quarter“



* Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 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

GRUNDBESITZ-FONDS

Aktueller Status der Immobilienfonds



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



Mietverträge überwiegend langfristig und mit bonitätsstarken Mietern geschlossen



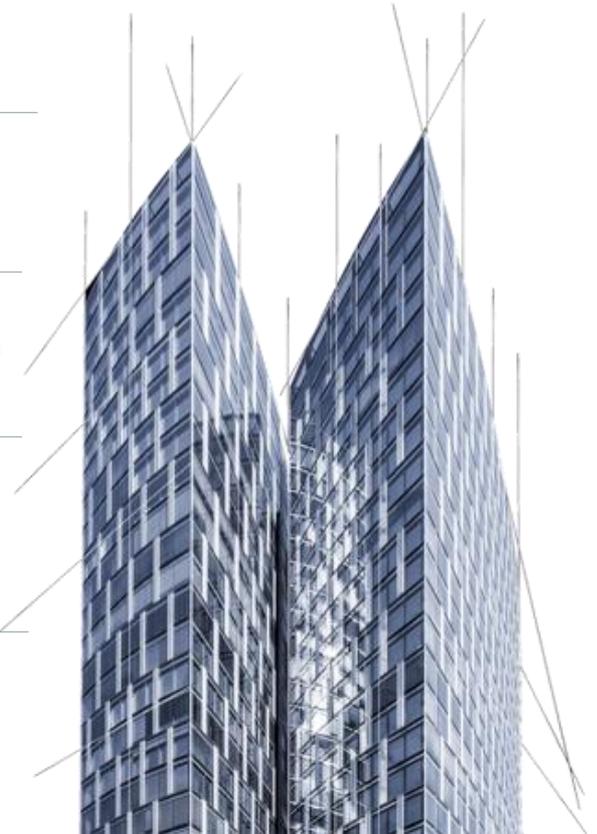
Erträge aus den Immobilien (Mieteinnahmen und Verkehrswertänderungen der meisten Immobilien) weiter positiv / **Rückstellungen** für offene Mieten gebildet (insbesondere bei Einzelhandelsobjekten)



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 „Erlebnisharakter“
- _ 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-/ Risikogespekten 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%



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 Fondsimmobilien

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 Fondsimmobilien)

Verkaufsprospekt, Wesentliche Anlegerinformationen / KID, Jahres- und Halbjahresberichte

grundbesitz europa
Aktuelle Fondsübersicht

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

Das Projekt umfasst drei Gebäude mit insgesamt 1.200 Zimmern und 150 Hotelzimmern. Die Investitionskosten betragen ca. 100 Mio. €. Der voraussichtliche Start der Vermarktung ist für Ende 2020 geplant.

GRUNDBESITZ EUROPA
Immobilien-Lagen - Investieren in Europa

Das Fund investiert in hochwertige Immobilien in Europa. Die Assets sind diversifiziert über verschiedene Länder und Sektoren.

06.10.2018 Quick-Info

grundbesitz europa
Immobilien-Lagen - Investieren in Europa

Gute Gründe für das Fundament Ihres Depots

1. Europäisch diversifiziertes Immobilienportfolio
2. Aktives Portfolio-Management mit An- und Verkäufen für qualitativ hochwertige Immobilien im Fundus
3. Gewächliche Regelungen KAGBII dienen dem Schutz des Anlegers und unterstützen den langfristigen Charakter dieser Anlage in Sachwerten
4. In der Vergangenheit stabil, von anderen Anlagen klassen weitgehend unabhängige Wertentwicklung
5. Chance auf kontinuierlich positive Erträge bei gleichzeitig geringer Verschuldung des Fonds
6. Positive Wertentwicklung in jedem Geschäftsjahr seit Auflegung des Fonds (Ende der 1990er) ermöglicht bisher attraktive jährliche Ausschüttungen

Aktive Objekte in Europa

Ausgesprochen – Aktuelle Ratings von Scope

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

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH NUTZUNGSKLASSEN

Grundbesitz EUropa

grundbesitz europa
Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen gültig ab 1. September 2018

Das Prospekt enthält alle wesentlichen Informationen für den Anleger, einschließlich der Anlagebedingungen, der Risikoprüfung und der Beschreibung der Anlage.

grundbesitz europa
Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen gültig ab 1. September 2018

Dieser Prospekt enthält alle wesentlichen Informationen für den Anleger, einschließlich der Anlagebedingungen, der Risikoprüfung und der Beschreibung der Anlage.

GRUNDBESITZ EUROPA –

Zahlen und Fakten

FONDSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2021

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700	DE000A0NDW81 / A0NDW8
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% des 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 30.09.2021	1,05%	0,58%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September	1. Oktober bis 30. September

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 europäischen Immobilienmärkten
- _ Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
 - _ in verschiedene Regionen (insbesondere Europa)
 - _ 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. Anteilerwerb nach dem 21. Juli 2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten



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 europa 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 30.09.2021 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2021 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.