

grundbesitz europa

Exzellente Lagen – Immobilien in Europa

Gute Gründe für das Fundament Ihres Depots

1. Europäisch diversifiziertes Immobilienportfolio¹
 - _ 61 Objekte in zehn Ländern
 - _ Aktueller Vermietungsstand 94,8%
 - _ Anlageschwerpunkte: Bürogebäude, Einkaufszentren
2. Aktives Portfolio-Management mit An- und Verkäufen für qualitativ hochwertige Immobilien im Fonds
3. Gesetzliche Regelungen (KAGB)² dienen dem Schutz des Anlegers und unterstreichen den langfristigen Charakter dieser Anlage in Sachwerte. Unter Einhaltung der gesetzlichen Mindesthaltefrist (24 Monate) und der Rückgabefrist (12 Monate) kann jeder Anleger den Zeitpunkt seiner Anteilrückgabe selbst bestimmen.
4. In der Vergangenheit stabile, von anderen Anlageklassen weitgehend unabhängige Wertentwicklung.³
5. Chance auf kontinuierlich positive Erträge bei gleichzeitig geringer Wertschwankung des Fonds³. Bei langfristiger Erhöhung der Immobilien-Investitionsquote und gleichzeitiger Reduzierung des Liquiditätsanteils weitere positive Auswirkungen auf die Wertentwicklung möglich.
6. Positive Wertentwicklung in jedem Geschäftsjahr seit Auflegung des Fonds (Oktober 1970) ermöglichte bisher attraktive jährliche Ausschüttungen.³

Attraktive Objekte in Europa⁴



Unilever-Haus

Ort	Hamburg, Deutschland
Art	Bürogebäude
Vermietungsstand	100 % ¹
Mietfläche	25.698 m ²



Bankside 2

Ort	London, Großbritannien
Art	Bürogebäude
Vermietungsstand	99 % ¹
Mietfläche	16.461 m ²



NDV

Ort	Paris, Frankreich
Art	Bürogebäude
Vermietungsstand	100 % ¹
Mietfläche	5.044 m ²



K in Lautern

Ort	Kaiserslautern, Deutschland
Art	Einkaufszentrum
Vermietungsstand	99,3 % ¹
Mietfläche	29.272 m ²

Ausgezeichnet – Aktuelle Ratings von Scope⁵

Gute Wertung für grundbesitz europa mit Rating a+_{AIF} bestätigt

Die Bewertung des Immobilienportfolios hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Daneben wird „die Ankaufspolitik des Fonds, die sowohl auf sektorale und geografische Diversifikationen als auch auf unterschiedliche Risikoklassen setzt“ als chancenreich beurteilt.

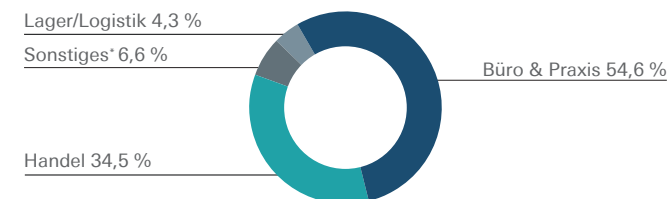


Asset Management-Rating zum sechsten Mal in Folge mit höchstmöglicher Note AAA_{AMR}

Hervorgehoben wird von Scope die ausgezeichnete Expertise der DWS hinsichtlich der Entwicklung, Strukturierung und dem ertragsorientierten Management von indirekten Immobilieninvestments.



PORTFOLIOSTRUKTUR NACH NUTZUNGSARTEN



* Sonstiges = Stellplätze, Kommunikationsanlagen, Wohnungen etc.
In % des Jahressollmietertrags; Stand: 30.06.2018

¹ Stand: 30.06.2018

² KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch in Kraft seit 22. Juli 2013; Umstellung des Fonds ist seit 1. Juli 2014 erfolgt.

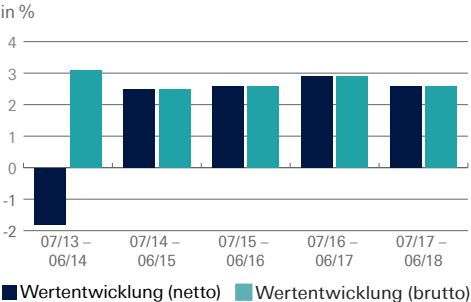
³ Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

⁴ Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 61 Objekten.

⁵ Quelle: scopeanalysis.com, Juni 2018

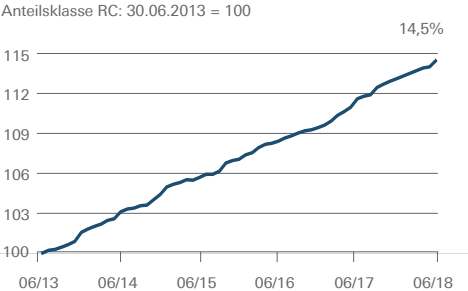
Die Wertentwicklung in der Übersicht (Anteilklasse RC)⁷

WERTENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN 12-MONATS-PERIODEN



⁷ 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 Teil des Kaufpreises ist und im 1. Jahr abgezogen wird, d.h. ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 EUR erwerben möchte, muss dafür 1.050 EUR aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Die kumulierte Wertentwicklung beinhaltet eine Wiederanlage der Ertragsausschüttung ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Stand: 30.06.2018

BRUTTO-WERTENTWICKLUNG KUMULIERT



DER FONDS (Anteilklasse RC) IM ÜBERBLICK

Anteilwert am 30.06.2018	40,02 EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700
Ausgabeaufschlag bis zu	5,0 %
Verwaltungsvergütung p.a. zzgl. erfolgsabhängige Vergütung	1,0 % des Fondsvolumens von bis zu 1,5 % p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung >4,1 %, aber max. 0,1 % des durchschn. Fondsvermögens.
Laufende Kosten	1,06% (Stand: 30.09.2017)
Ertragsverwendung	ausschüttend
Rechtsform	Immobilien-Sondervermögen nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Fondsvermögen (gesamt)	6.483,5 Mio. EUR (30.06.2018)
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 30.06.2018

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, vormals RREEF Investment GmbH, aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Investmentgesetzes bzw. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und bei der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 11–17, 60329 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen), sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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.

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

Die Fondskennzahlen, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 30.09.2017 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2017 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

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.

AUSSCHÜTTUNGEN DER VERGANGENEN 5 GESCHÄFTSJAHRE IM ÜBERBLICK

	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
Ausschüttungen in € je Anteil	1,30	1,30	1,30	1,30	1,60

Chancen

- 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

Risiken

- 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 Mindesthaltfrist (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.