

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.

Aktuelle Informationen zum Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa

Bisher langfristig stabile Entwicklung

Der Offene Immobilienfonds grundbesitz europa konnte seit seiner Auflegung im Jahr 1970 in jedem Kalender- und Geschäftsjahr eine positive Wertentwicklung erreichen. Der Fonds hat somit eine Vielzahl an Kapitalmarktverwerfungen – wie z.B. die Ölkrise in den 1980er Jahren, die Dotcom-Blase im Jahr 2000 oder die Finanzmarktkrise mit ihrem Ursprung im Jahr 2008 – miterlebt.

Im Zuge der Finanzmarktkrise nach dem Jahr 2008

wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Offenen Immobilienfonds u.a. durch die Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) im Jahre 2013 angepasst, um dem langfristigen Anlagecharakter von Immobilieninvestitionen besser Rechnung zu tragen und um die Privatanleger vor Kapitalmarktverwerfungen und damit eventuell eintretenden höheren Rückgabeforderungen von Investoren umfänglicher zu schützen. Neben der Begrenzung der Fremdkapitalquote von zuvor 50% auf nun 30% (bezogen auf das Immobilienvermögen) und der inzwischen vierteljährlichen Bewertung des Immobilien- und Beteiligungsvermögen durch zwei externe unabhängige Gutachter, hat der Gesetzgeber eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten, unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist, eingeführt. Bereits im Jahr 2008 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft DWS Grundbesitz GmbH (nachfolgend DWS) als damals einzige Gesellschaft entschieden, eine separate Anteilklasse (IC) für höhere Anlagesummen einzuführen und hatte diese bereits mit einer Mindesthaltefrist ausgestattet.

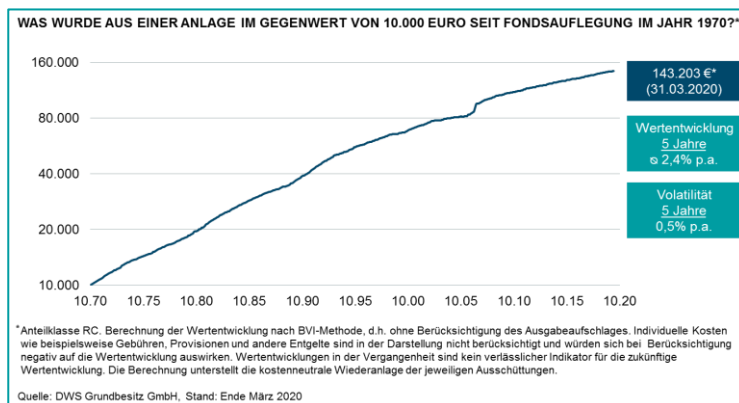
Auch im Umfeld der derzeitigen Marktunsicherheiten schützen die gesetzlichen Regelungen nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Bestandsanleger und unterstützen aus Sicht der DWS eine marktnahe Bewertung der Fondsimmobilien.

Aktuelle Anteilwertentwicklung

Im März 2020 war der Anteilwert von grundbesitz europa jedoch angesichts der allgemeinen Verwerfungen und der deutlich gestiegenen Volatilität an den globalen Finanzmärkten rückläufig. Der Fonds war hierbei insbesondere durch die Entwicklungen der täglich bewerteten Liquiditätsanlagen sowie der zur Fremdwährungssicherung eingegangenen Devisentermingeschäfte betroffen. Während sich die Kurse der Anleihen im Liquiditätsportfolio des Fonds sowie die Devisentermingeschäfte überwiegend reduziert haben, waren die Erträge des Immobilienportfolios (Mieteinnahmen und Verkehrswertänderungen) im selben Zeitraum unverändert positiv.

Zum Hintergrund: Die liquiden Mittel der Fonds werden neben Anlagen in Tages- und Termingelder zu einem Teil auch in Anleihen mit guter und sehr guter Bonität investiert (ein Report „Liquiditäts-Kennzahlen“ ist auf www.dws.de des Fonds veröffentlicht). Aufgrund der Anlagestrategie konnte in der Vergangenheit ein positiver Beitrag zur Wertentwicklung des Fonds für die Anleger erwirtschaftet werden. Ein Teil der Anleihen wird mitunter bis zur Endfälligkeit gehalten und ist in diesem Fall keinem unmittelbaren Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Da der jeweilige Kurswert dieser Anleihen in den täglichen Anteilpreis des Fonds einfließt (sog. Marktbewertung), kann es dadurch zu einer gewissen Volatilität führen. Das Fondsmanagement ist unverändert davon überzeugt, dass diese seit Jahren bewährte Liquiditätsanlage die richtige Strategie ist - insbesondere in Zeiten sehr niedriger bzw. negativer Zinsen.

Zudem werden nach wie vor die Immobilieninvestitionen in Fremdwährungen (bei grundbesitz europa aktuell nur GBP) nahezu vollständig abgesichert. Die hierfür eingesetzten Devisentermingeschäfte werden ebenfalls täglich bewertet. Deren Bewertung war im März 2020 ebenso leicht rückläufig, was auf die Leitzinssenkungen der britischen Notenbank zurückzuführen ist.



Positiv für grundbesitz europa ist hierbei zu sehen, dass durch die niedrigeren Zinsen in Großbritannien die Absicherungskosten zukünftig niedriger ausfallen sollten.

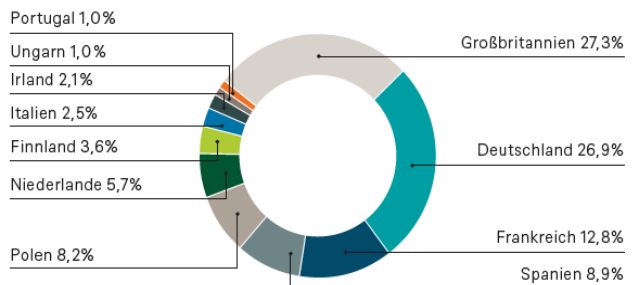
Breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit 79 Objekten in elf europäischen Ländern

Das Immobilienportfolio von grundbesitz europa zeichnet sich durch Objekte in guten und sehr guten Lagen, einer breiten Streuung in den europäischen Immobilienmärkten, einer vergleichsweise hohen Vermietungsquote von 95,1% (Stand: Ende März 2020) sowie mittel- bis langfristigen Mietverträgen mit ausgewählten Mietern guter und sehr guter Bonität aus. Insgesamt sind in den 79 Objekten des Fonds mehr als 1.600 gewerbliche Mieter. Vor diesem Hintergrund schätzt das Fondsmanagement grundbesitz europa derzeit als widerstandsfähig gegen die aktuellen Marktentwicklungen ein.

Die Immobilienanlagen des Fonds sind breit diversifiziert nach

- Ländern (Investments in elf europäischen Ländern; siehe obere Graphik, Stand: Ende März 2020),
- Nutzungsarten (Büroimmobilien, Handel, Logistikobjekte, Hotels, Wohnimmobilien; siehe untere Graphik, (Stand: Ende März 2020)
- Größenklassen (Fokus auf mittelgroße, fungible Immobilien), sowie
- wirtschaftlicher Altersstruktur (Schwerpunkt auf neuwertige Gewerbeimmobilien).

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN*

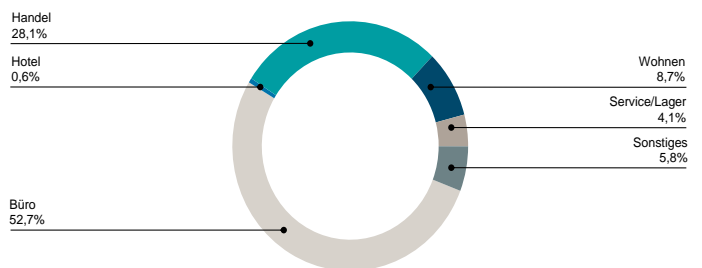


Basis: Verkehrswerte
 * Beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Aktuelle Immobilienbewirtschaftung nach Nutzungsarten, Maßnahmen und Ausblick

Der Fonds ist schwerpunktmäßig in Büroimmobilien investiert. Dieser Sektor zeichnet sich nach Ansicht der DWS im derzeitigen Marktumfeld durch vergleichsweise niedrige Leerstände und moderate Neufertigstellungsvolumen aus. Insbesondere sogenannte Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern, in die grundbesitz europa primär investiert, dürften sich widerstandsfähig in Bezug auf die Folgen der Corona-Pandemie und der wirtschaftlichen Folgen zeigen.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



Basis: Jahresolmiettertrag
 Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen, etc.

Der Anteil von Immobilien der Nutzungsarten Handel und Hotel, die voraussichtlich von den Folgen der Corona-Pandemie am stärksten betroffen sein könnten, liegt bei grundbesitz europa in der Summe bei weniger als 30%. Bei den Handelsimmobilien liegt der Schwerpunkt der Investitionen von grundbesitz europa auf Shopping- und Outlet Centern. Diese Immobilien sind überwiegend in sehr guten Einzelhandelsstandorten gelegen und darüber hinaus Objekte mit hoher Aufenthaltsqualität und „Erlebnischarakter“ und sollten sich nach der Überwindung der Krise erholen. Größere Einzelhandelsobjekte des Fonds befinden sich in Spanien, Polen und Deutschland. Einige der Mieter sind aufgrund der lokalen Gesetzgebung (wie z.B. in Polen) während der Pandemie von ihren Mietzahlungen befreit oder können Mieten Stunden (wie z.B. in Deutschland). In anderen Fällen verhandelt das Fondsmanagement zeitlich begrenzte Mietstundungen und Mieterlasse, um die Wiederaufnahme der Geschäfte nach der jeweiligen Schließung sicherzustellen. Die DWS geht trotz des aktuellen Marktumfeldes bei Einzelhandelsobjekten langfristig von begrenzten Auswirkungen auf die Mietmärkte aus. Dennoch können mit zunehmender Dauer der Maßnahmen kurzfristig negative Effekte im Einzelhandel, wie z.B. Insolvenzen, zunehmen und Mietniveaus ggf. unter Druck geraten. Die von vielen nationalen Regierungen angekündigten Notfallfonds und Konjunkturpakete sollen diesen Risiken entgegenwirken.

Diese Hotels, die bereits im Immobilienportfolio des Fonds bzw. kaufvertraglich gesichert sind und sich im Bau befinden, sind in Deutschland gelegen. Die Hotels richten sich unter anderem an Geschäftsreisende, werden jedoch auch von Kurzreisenden genutzt. Diese Art Hotels dürfte nach Einschätzung der DWS mittel- bis langfristig weniger als Hotels in rein touristisch geprägten Regionen unter den Folgen der aktuellen Entwicklungen leiden.

Der Anteil der Nutzungsarten Logistik und Wohnen wurde zuletzt - und soll weiter – erhöht werden. Die Bereiche sind nach Einschätzung des DWS Immobilienresearch am wenigsten von den Folgen der aktuellen Entwicklungen betroffen. Logistikobjekte könnten sogar vom Anstieg des Online-Handels profitieren.

Das Fondsmanagement trifft für alle aktuell ausstehenden bzw. gestundeten Mieten zeitnah Vorsorge. Alle etwaigen künftigen offenen Mieten werden weiterhin konservativ bewertet und für diese jeweils zeitnah, soweit erforderlich und zulässig, Risikovorsorge zum Beispiel in Form von Einzelwertberichtigungen betreiben.

Trotz der Corona-Pandemie konnten auch im März 2020 neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden.

Jeder Anleger kann sich anhand der monatlich publizierten Fondskennzahlen – hier u.a. der Vermietungsquote (ein Report „Fondsfakten“ ist auf www.dws.de des Fonds veröffentlicht) - zeitnah über die Qualität und Entwicklung des Immobilienvermögens unterrichtet halten.

Weiter positive Entwicklung der Nettomittelzuflüsse

Die Nachfrage von Anlegern nach Anteilen von grundbesitz europa war 2019 und im bisherigen Jahresverlauf von 2020 sehr hoch. So wurden 2019 Nettomittelzuflüsse von mehr als 1,9 Mrd. Euro erreicht und in den ersten drei Monaten 2020 konnten rund 480 Mio. Euro an neuem Kapital eingeworben werden. Auch seit Beginn der Verschärfung der Corona-Pandemie konnten positive Nettomittelzuflüsse verzeichnet werden. Ein Anstieg von Rückgaben durch Altanleger oder vermehrte Rückgabewünsche durch die Anleger unter den Regelungen des KAGB (zur Erinnerung: für Offene Immobilienfonds gilt seit 2013 eine zweijährige Mindesthaltefrist unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist) sind derzeit nicht erkennbar.

Aufgrund der hohen Nettomittelzuflüsse der vergangenen Zeit weist grundbesitz europa aktuell eine Liquiditätsquote von 28,3% (Stand: Ende März 2020) aus. Das Fondsmanagement sieht den Fonds mit der aktuellen Liquiditätsquote und einer moderaten Fremdkapitalquote von 16,4% (Stand: Ende März 2020 bei erlaubten max. 30%) somit gut für die eingegangenen Verpflichtungen und für eventuelle Marktbewegungen aufgestellt.

Da die Anlageklasse Immobilien gegenüber als sicher geltende Staatsanleihen auch zukünftig, aufgrund ihrer Diversifikation, ihrer Stabilität und ihres Renditevorteils weiterhin im Fokus für Neuanlagen der Anleger stehen sollte, geht die DWS derzeit von einer Fortsetzung der positiven Mittelzuflüsse aus.

Investitionen und Bauvorhaben

Die derzeitige Marktsituation ändert nichts an der strategischen Ausrichtung von grundbesitz europa. Das Fondsmanagement wird jedoch aktuell geplante Immobilientransaktionen, vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation, einer weiteren Prüfung unterziehen.

Für bereits kaufvertraglich gesicherte Bauvorhaben bzw. begonnene Projektentwicklungen können länderspezifische Einschränkungen zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen. Da Zahlungen zum Teil baubegleitend (in Abhängigkeit einer endfälligen Zahlung oder Zahlung nach Baufortschritt) abgerufen werden, hat dies keine unmittelbare Auswirkung auf den Anteilswert und wird seitens des Liquiditätsmanagements entsprechend mit berücksichtigt.

Gute externe Ratings für das Immobilienverwaltungsgeschäft der DWS und grundbesitz europa

Die Ratingagentur Scope Analysis** hat in ihrer letzten Einschätzung 2019 das Asset Management Rating der DWS für das Immobiliengeschäft auf dem exzellenten Niveau des Vorjahres bestätigt. Damit wurde zum siebten Mal in Folge die Bestnote AAA_{AMR} erzielt und der DWS eine nach wie vor hervorragende Qualität und Kompetenz attestiert.

In der Bewertung des Fonds grundbesitz europa hat die Ratingagentur die Ankaufspolitik als grundsätzlich chancenreich bewertet. Als überdurchschnittlich im Vergleich mit dem Wettbewerb sieht Scope das Thema Nachhaltigkeit umgesetzt. Insgesamt wurde die gute Bewertung für grundbesitz europa mit dem Rating a+_{AIF} 2019 bestätigt.

**Quelle und Informationen unter: Scopeanalysis.com

Hohe Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit ist bei der DWS in den letzten Jahren stark gewachsen. Auch Investitionsentscheidungen für Immobilienfonds beziehen zunehmend Nachhaltigkeitsstandards mit ein. Hierzu zählen dabei neben der umwelt-freundlichen Errichtung und dem nachhaltigen Betrieb von Gebäuden auch sozialgesellschaftliche Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung. Die Nachhaltigkeit von Immobilien wird anhand verschiedener Kriterien beurteilt, dies sind z. B. Ökobilanz, Ressourcengewinnung, Flächeninanspruchnahme, Wirtschaftlichkeit, technische und soziokulturelle Qualität und einige mehr. Die Kriterien werden im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses geprüft, an dessen Ende ein Gebäude eine entsprechende Auszeichnung erhält. Von der weltweit führenden Organisation zur Bewertung von ESG-Kriterien „Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)“*** wurde grundbesitz europa im Jahr 2019 erneut mit 5 von 5 Sternen bewertet.



Die DWS hat zudem unlängst bekanntgegeben, dass sie bis zum Jahr 2030 eine Halbierung des CO₂-Ausstoßes der europäischen Büroimmobilien anstrebt. Ein erster Schritt der DWS zur Erreichung dieses Ziels ist es, Verbrauchsdaten von Immobilien in einer Datenbank zu erfassen. Auf Basis der Auswertung dieser Daten erfolgt dann die Festlegung eines Maßnahmenplans zur Reduzierung des Energieverbrauchs, z. B. durch geeignete Energiemanagementsysteme, LED-Beleuchtung etc. für jede einzelne Immobilie des Portfolios.

***Quelle und Informationen unter www.gresb.com

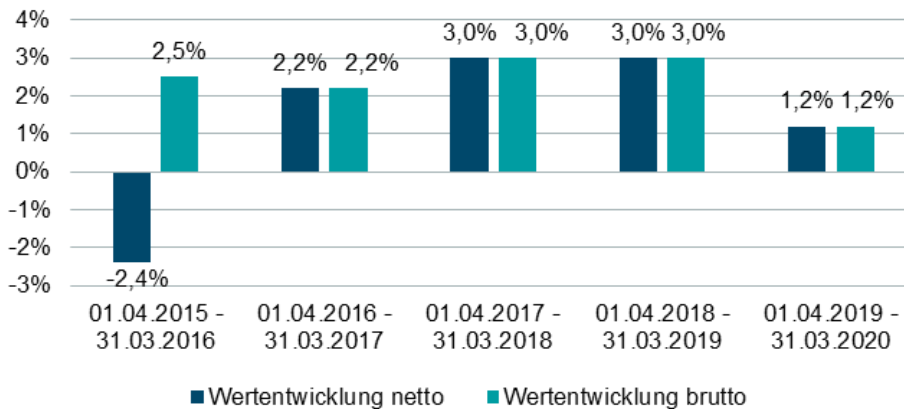
Zusammenfassung und Ausblick

Das Fondsmanagement steht unverändert in enger Abstimmung mit den Kollegen und Immobilienverwaltern in den Investitionsländern vor Ort, um kurzfristig auf spezifische Herausforderungen reagieren zu können. Dabei kommt dem Fondsmanagement die regionale und europäische Aufstellung der DWS zu Gute, so dass die Handlungsfähigkeit nicht wesentlich an den aktuellen Einschränkungen der Reisemöglichkeiten leidet. Des Weiteren überprüft das Fondsmanagement in enger Abstimmung mit den Research-Kollegen der DWS derzeit laufende und geplante An- und Verkäufe. Aufgrund der hohen Liquiditätsausstattung und der moderaten Fremdkapitalausstattung sollen aktuelle Marktopportunitäten genutzt werden, um das Immobilienportfolio gemäß der Investmentstrategie weiter auszubauen.

Alle derzeitigen Maßnahmen des Fondsmanagements stehen unverändert unter der Maßgabe, auch im laufenden Jahr und über 2020 hinaus für grundbesitz europa eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

Die DWS wird weiterhin mit allen Maßnahmen bestmöglich und transparent ihrer treuhänderischen Verantwortung gegenüber ihren Anlegern nachkommen. Klares Ziel des Managements ist, die Vermögenswerte der Anleger professionell und nach bestem Wissen und Gewissen zu managen, zu schützen und letztendlich zu mehren.

grundbesitz europa - Wertentwicklung Anteilklasse RC



*Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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 (zwölf 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

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.

Die in dieser Unterlage des Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa 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 jüngerem Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main, (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.