

Nur zum Einsatz beim Berater.  
Keine Weitergabe an Endkunden.

RREEF Investment GmbH – grundbesitz europa / grundbesitz global

## Aktuelle Situation

Product Specialist, Axel Müller

### grundbesitz europa und grundbesitz global – seit Jahren erfolgreich gemanagte offene Immobilienfonds

grundbesitz europa und grundbesitz global sind offene Immobilienfonds, die über breit aufgestellte und diversifizierte Immobilienbestände entsprechend ihrer regionalen Ausrichtung verfügen. Die aktuellen Fondsstrukturen sind in der folgenden Übersicht kurz zusammengestellt.

| grundbesitz europa | 31. Januar 2010 |
|--------------------|-----------------|
| Fondsvolumen       | 2.567 Mio. EUR  |
| Verkehrswerte      | 2.271 Mio. EUR  |
| Liquiditätsquote   | 34 %            |
| Kreditquote        | 25 %            |

| grundbesitz global | 31. Januar 2010 |
|--------------------|-----------------|
| Fondsvolumen       | 2.448 Mio. EUR  |
| Verkehrswerte      | 2.923 Mio. EUR  |
| Liquiditätsquote   | 25 %            |
| Kreditquote        | 35 %            |

### Immobilienbestände

Die Immobilien befinden sich bei beiden Fonds an bevorzugten Standorten. Investitionen in Staaten Osteuropas wurden nicht getätigt. Bei der Immobilienauswahl setzt das Fondsmanagement konsequent auf attraktive Mietrendite, hohe Mieterqualität und den Standorten angemessene Nutzungsarten. Die Mietverträge sind überwiegend – entsprechend der landestypischen Situation – langfristig vermietet.

Die hohe Qualität der Immobilienportfolien beider Fonds wurde ausdrücklich im Fondsrating der FERl EuroRating Services AG vom September 2009\* bestätigt. \*Feri Euro Rating Services, Pressemitteilung vom 01.09.2009

### Bewertung

Die Immobilien beider Fonds werden fortlaufend, mindestens einmal jährlich von den unabhängigen Sachverständigen bewertet. Eventuelle Wertveränderungen werden unverzüglich im jeweiligen Anteilwert berücksichtigt. Damit stellt das Fondsmanagement sicher, dass die Verkehrswerte der Immobilien marktgerecht sind.

Dies zeigt sich insbesondere beim Verkauf von Immobilien. Hier ist es dem Fondsmanagement gelungen, auch im schwierigen Jahr 2009 vier Immobilien des grundbesitz global sowohl über Verkehrswert als auch über dem ursprünglichen Einkaufspreis zu veräußern. Dies belegt die Qualität der Immobilien in den beiden Fonds.

Neben der marktgerechten Bewertung der Immobilienbestände ist für den Erfolg eines Immobilienfonds vor allem auch der Einkauf von Immobilien maßgebend. RREEF Investment GmbH richtet diesen konsequent an den Marktzyklen aus. Objekterwerbe werden dann realisiert, wenn die Marktsituation den Erwerb von Immobilien zu attraktiven Renditen ermöglicht. Ein Beispiel hierfür ist der Erwerb des Unilever-Hauses, Hamburg-Hafencity, das vor wenigen Wochen zu einer Anfangsrendite (Mietrendite) von 5,22%\*\* erworben wurde.

\*\* auf Basis der gutachterlichen Bewertungsmiete

### Institutionelle Anteilklasse

grundbesitz europa und grundbesitz global sind zwei Publikumsfonds, in die langfristig orientierte institutionelle Investoren über eine eigene Anteilklasse (Anteilklasse IC) investieren können. Dies führte zu einer Stabilisierung der Fonds, da diese Anteile mit einer Mindest-Haltefrist versehen sind.

## Fazit

Aus heutiger Sicht erwartet das Fondsmanagement für die beiden offenen Immobilienfonds grundbesitz global und grundbesitz europa auf Grund der Qualität der Immobilien, ihrer Lage und der zumeist längeren Laufzeit der Mietverträge eine stabile Entwicklung der Performance der Fonds.

Wir sind davon überzeugt, dass die offenen Immobilienfonds grundbesitz global und grundbesitz europa auch in der Zukunft eine gute Kapitalanlage für unsere Kunden mit einem längerfristigen Anlagehorizont sind.

| Chancen  | Risiken   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rendite-Chancen durch die Partizipation an der Marktentwicklung der europäischen / globalen Immobilienmärkte</li> <li>■ Diversifikation durch ein europäisches / internationales Immobilienportfolio</li> <li>■ Zugriff auf das professionelle Management der RREEF Investment GmbH</li> <li>■ Geringe Wertschwankungen durch mögliche Mieteinnahmen</li> <li>■ Nutzen einer steuereffizienten Rendite</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hohe Abhängigkeit von der Entwicklung der Immobilienmärkte aufgrund des gewählten Anlageschwerpunktes</li> <li>■ Es besteht ein Liquiditätsrisiko. Fondsanteile können nicht immer zum gewünschten Zeitpunkt verkauft werden. Hierdurch entsteht das Risiko für den Anleger, dass er über einen gewissen Zeitraum nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen kann</li> <li>■ Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat</li> <li>■ Steigende Zinsen führen bei Fremdfinanzierungen zu einem höheren Zinsaufwand</li> <li>■ Aufgrund von Investitionen in der jeweiligen Landeswährung entstehen Währungsrisiken (maximales Währungsrisiko 30% der Investitionen)</li> <li>■ Verlustrisiken aus Geschäften mit Derivaten</li> <li>■ Nur grundbesitz global: Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Emerging Markets, wie z. B. Asien)</li> </ul> |

© DWS Investments 2010, Stand: 12. Feb. 2010

Die Fonds „grundbesitz europa“ und „grundbesitz global“ sind von der RREEF Investment GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Immobilien-Sondervermögen i. S. des Investmentgesetzes. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des ausführlichen Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden, welche die allein verbindliche Grundlage des Kaufs darstellen. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG, der RREEF Investment GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 16-24, 65760 Eschborn und bei der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 178-190, D-60327 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen). Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die in diesem Dokument enthaltenen Daten von Dritten stammen, übernimmt die RREEF Investment GmbH für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit dieser Daten keine Gewähr, auch wenn die RREEF Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet.

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

Die ausgegebenen Anteile dieses/r 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/r 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. Die Anteile an den von der RREEF Investment GmbH verwalteten offenen Immobilienfonds „grundbesitz europa“ und „grundbesitz global“ sind ferner nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.