

# grundbesitz global: Informationen zum Jahresergebnis 2020/2021

(Berichtszeitraum 01.04.2020 - 31.03.2021)

## Überblick

grundbesitz global blickt trotz der weiterhin herrschenden Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020/2021 zurück. Durch Nettomittelzuflüsse von mehr als 250 Mio. EUR und unter Berücksichtigung der Mitte Juli 2020 erfolgten Ausschüttung, stieg das Fondsvolumen auf 4.263,3 Mio. EUR per Ende März 2021.

Ebenso erfreulich stellt sich die Wertentwicklung im Berichtszeitraum mit 2,3% in der Anteilklasse RC und 2,7% in der Anteilklasse IC dar (alle Angaben nach BVI-Methode). Damit belegt grundbesitz global sowohl über ein Jahr als auch über fünf Jahre den Spitzenplatz der weltweit investierenden Offenen Immobilienpublikumsfonds.

Die Liquiditätsquote wurde im Berichtszeitraum von 27,0% auf 19,2% (bezogen auf das Fondsvolumen) durch Ankäufe von zwölf Immobilien und die jährliche Ausschüttung deutlich abgebaut. Die Fremdkapitalquote (bezogen auf das Immobilienvermögen) sank leicht von 22,5% auf 22,1%. Die Liquiditäts- und die Fremdkapitalquote befinden sich damit in dem strategischen Zielkorridor, den das Fondsmanagement für angemessen betrachtet, um gut für alle eingegangenen Verpflichtungen und darüber hinaus für attraktive Investitionsmöglichkeiten aufgestellt zu sein.

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des Fonds konnte im Berichtszeitraum von 55 Objekten auf nun 67 Objekte in 16 Ländern erweitert werden. Der Schwerpunkt der Ankäufe lag unverändert auf Objekten in guten und sehr guten Lagen mit vergleichsweise attraktiven Mieterträgen und Entwicklungspotenzial.

Der Fonds ist mit seinem aktuellen Immobilienvermögen von rund 4,3 Mrd. Euro überwiegend in Büroimmobilien investiert. Danach folgen Objekte der Nutzungsart Handel sowie Logistik und Wohnen. Mit den Neuerwerben wurde die Diversifikation des Fonds nach Nutzungsarten erweitert; so lag entsprechend der Anlagestrategie der Fokus auf Logistik- und Wohnimmobilien. Neben einem Bürogebäude in Schweden (siehe Foto rechts) wurden eine 60%ige Beteiligung an fünf Logistikobjekten in Frankreich (siehe Foto auf der kommenden Seite) sowie fünf Wohnimmobilien in den Niederlanden und eine in Irland erworben. Zudem konnten drei Projektentwicklungen in den spanischen Metropolen Barcelona und Madrid kaufvertraglich gesichert werden.



Der Anteil der Nutzungsarten Wohnen und Logistik erhöhte sich im Berichtszeitraum von summiert 13,3% auf 15,6% und wird sich bei Abschluss der angekauften Projektentwicklungen voraussichtlich noch weiter erhöhen. Das Segment Hotel hat mit lediglich zwei im Portfolio befindlichen Objekten nur eine nachrangige Bedeutung.

Bei allen Transaktionen wurden ESG-Aspekte, also die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung berücksichtigt. So ist bspw. der mit einem Kaufpreis von rund 318,5 Mio. Euro volumenmäßig mit Abstand größte Ankauf, die Büroimmobilie „Solna United“ (Foto auf Seite 1) nahe der schwedischen Hauptstadt Stockholm, aufgrund der hohen Qualität mit der höchstmöglichen Nachhaltigkeitszertifizierung „LEED Platinum“ ausgezeichnet worden.



### Weitere Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die Vermietungsquote hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von 96,0% auf 90,9% (bezogen auf den Jahressollmietertrag) reduziert. Dies ist jedoch nicht in einem breiten Anstieg des Leerstands im Portfolio begründet, vielmehr entfällt rund die Hälfte des Leerstands auf nur drei Immobilien. Für diese drei Objekte hat das Fondsmanagement bereits individuelle Strategien aufgesetzt, wobei eine der drei Immobilien bereits ab Januar 2022 mit einem langfristigen Mietvertrag wieder vermietet werden konnte. Der Mietbeginn liegt erst in der Zukunft, da der neue Mieter in den nächsten Monaten noch erhebliche Investitionen auf eigene Kosten im Objekt vornehmen wird.

Generell positiv hervorzuheben sind die Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der Corona-Pandemie. So konnte eine Vielzahl von Verträgen entweder neu oder bereits vor Ablauf erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt lag die Vermietungsleistung höher als im vorherigen Geschäftsjahr 2019/2020.

Alle Immobilien des Fonds werden weiterhin vierteljährlich von zwei unabhängigen Sachverständigen bewertet. Während die Einzelhandels- und Hotelobjekte sowie ein Teil der Studentenwohnheime Bewertungsrückgänge erfuhren, wurden diese durch Aufwertungen im Büro- und Logistikbereich kompensiert, so dass sich für das gesamte Geschäftsjahr ein ausgeglichenes Bewertungsergebnis zeigt. Vor dem Hintergrund der schwer abschätzbaren Folgen und der länderspezifisch unterschiedlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie hatte das Fondsmanagement frühzeitig Risikovorsorge betrieben und diese im Laufe des gesamten Geschäftsjahrs nochmals in angemessenem Umfang erhöht. Dies ist bereits im Anteilspreis per Ende März 2021 berücksichtigt. Unabhängig davon erwartet das Fondsmanagement, dass ein Teil der offenen Forderungen z.B. auch im Rahmen von Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen kurz- und mittelfristig für das Fondsvermögen realisiert werden kann.

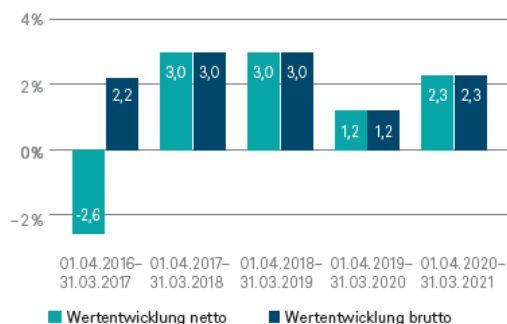
### Ausblick

Die Ausschüttung des Fonds für das Geschäftsjahr 2020/21 ist im Juli 2021 geplant. Der einkommensteuerfreie Teil der Ausschüttung im Privatvermögen liegt seit Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes bei 80%. Zur Erinnerung: Für die beiden vorherigen Geschäftsjahre lag die Ausschüttung in der Anteilklasse RC bei 1,15 EUR je Anteil und in der Anteilklasse IC bei 1,35 EUR je Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 2,2% bzw. 2,7% entsprach.

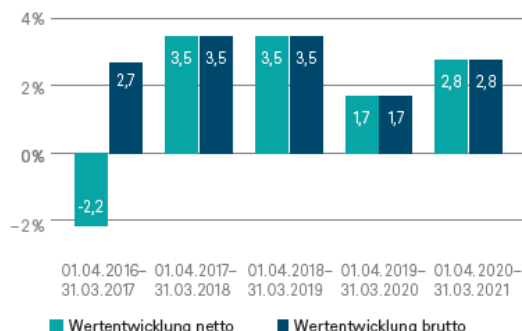
Das Fondsmanagement sieht den Fonds mit seinem Immobilienportfolio und seiner Liquiditäts- und Fremdkapitalquote weiterhin sehr gut aufgestellt um den Herausforderungen, die sich aus den Folgen der Corona-Pandemie ergeben, unverändert erfolgreich zu begegnen. Darüber hinaus erwartete DWS Immobilien Research eine Rückkehr zu einem Anstieg der Mietpreise ab dem Jahr 2022 und prognostiziert bis Mitte des Jahrzehnts einen Zeitraum überdurchschnittlicher Gesamtrenditen. Vor diesem Hintergrund erwartet das Fondsmanagement auch im laufenden Geschäftsjahr und über 2021 hinaus für grundbesitz global eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

## grundbesitz global - Wertentwicklung

**WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC**  
JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*



**WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE IC**  
JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*



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.** Die Fondskennzahlen, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 31. März 2020 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. April 2020 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

### Chancen

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den globalen Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation: - in verschiedene Regionen (weltweit), in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten

### 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 Mindesthaltefrist (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
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

### 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 global 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 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](http://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.