

# Aktuelle Informationen zum offenen Immobilienfonds grundbesitz global

## Langfristig stabile Entwicklung

Der offene Immobilienfonds grundbesitz global konnte seit seiner Auflegung im Jahr 2000 in jedem Kalender- und Geschäftsjahr eine positive Wertentwicklung erzielen. In seiner Historie hat der Fonds eine Vielzahl an Kapitalmarktverwerfungen - wie z.B. die Dotcom-Blase 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 Anleger vor höheren Rückgabeforderungen von Investoren bei Kapitalmarktverwerfungen 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 unabhängige externe Sachverständige, hat der Gesetzgeber eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten, unter Einhaltung einer zwölfmonatigen 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, welche bereits mit einer Mindesthaltefrist ausgestattet war.

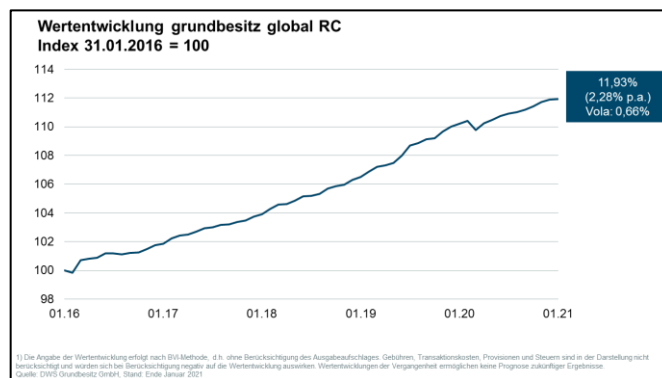
Auch im Umfeld der derzeitigen Marktunsicherheiten schützen die gesetzlichen Regelungen nach Einschätzung der DWS die Bestandsanleger und zeigen eine marktnahe Bewertung der Fondsimmobilen auf.

## Entwicklungen von Februar 2020 bis Dezember 2020

### Immobilienbewertungen

Der Fonds ist mit seinem Immobilienvermögen per Ende Januar 2021 von insgesamt rund 4,1 Mrd. Euro überwiegend in Büroimmobilien investiert. Danach folgen Objekte der Nutzungsart Handel sowie Logistik und Wohnen. Das Segment Hotel hat mit lediglich zwei im Portfolio befindlichen Objekten nur eine nachrangige Bedeutung.

Die von zwei unabhängigen externen Sachverständigen ermittelten stichtagsbezogenen Verkehrswerte aller Bestandsimmobilien haben sich von Ende Februar 2020 bis Ende Dezember 2020 durchschnittlich um 0,4% reduziert (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Positiv ist hierbei der hohe Anteil an Büro- und Logistikimmobilien per Ende Januar 2021 von zusammen rund 60% (gemessen am Jahressollmietertrag) am Immobilienportfolio. Die am stärksten von den Folgen der Corona-Pandemie beeinträchtigten beiden Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel haben im Portfolio einen Anteil per Ende Januar 2021 von insgesamt rund 29% (gemessen am Jahressollmietertrag). Bei Objekten dieser beiden Nutzungsarten war in den vergangenen Monaten ein Rückgang der Verkehrswerte zu verzeichnen.



Alle Immobilien werden quartalsweise von zwei unabhängigen externen Sachverständigen nach dem sogenannten Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei werden die marktüblich erzielbaren Mieterträge als Grundlage genommen und um Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, sowie um ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis (i.d.R. bei Wohnimmobilien von 2% und bei gewerblicher Nutzung von 4%) reduziert. Der Ertragswert ergibt sich somit aus der ermittelten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Außerdem können besondere, den Wert einer Immobilie beeinflussende Faktoren durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der stichtagsbezogene gutachterliche Verkehrswert für jede Immobilie wird somit alle drei Monate ermittelt und ist das arithmetische Mittel aus den Verkehrswerten, die von den zwei voneinander unabhängigen externen Sachverständigen ermittelten Werte. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal und über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden.

In dem genannten Zeitraum Februar bis Dezember 2020 wurden alle Immobilien inzwischen bis zu viermal seitens der unabhängigen externen Sachverständigen bewertet. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurden seit Juli 2020 turnusgemäß zwei neue unabhängige externe Bewerter bestellt.

### Offene Mietforderungen

Der Fonds weist regelmäßig Forderungen gegenüber seinen Mietern z.B. aus offenen Mieten, Nebenkosten sowie Nebenkostenabrechnungen aus. Diese wurden auch bereits in der Vergangenheit laufend bewertet und soweit erforderlich dafür Risikovorsorge gebildet. Seit Beginn der Corona-Pandemie haben sich diese Forderungen gegenüber den Mietern insbesondere in der Nutzungsart Einzelhandel erhöht. Alle Forderungen zusammen belaufen sich auf rund 10% der Jahressollmiete des Fonds (pro Jahr knapp 230 Mio. Euro, Stand: Ende Dezember 2020). Der Fonds hat auch in den vergangenen Monaten die Risikovorsorge in angemessenem Umfang vorgenommen. Dies ist bereits im Anteilpreis 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.

### Liquiditätsanlagen

Die Anteilwertentwicklung von grundbesitz global war im März 2020 aufgrund der Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten im Rahmen der täglichen Bewertung der Liquiditätsanlagen sowie der zur Fremdwährungssicherung eingegangenen Devisentermingeschäfte rückläufig. Seitdem konnten sich insbesondere die Liquiditätsanlagen, welche zum Teil auch in Anleihen mit guter und sehr guter Bonität investiert waren, deutlich erholen und der überwiegende Teil der Kursrückgänge aus dem März 2020 wieder aufgeholt werden.

Ein detaillierter Report zu den aktuellen Liquiditätsanlagen ist unter <https://www.dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807057-grundbesitz-global-rc/> (Downloads / Reporting / Liquiditätskennzahlen) veröffentlicht.

## Immobilienportfolio und wichtige Kennzahlen

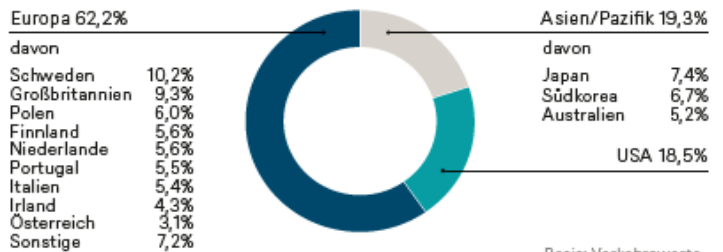
Das Immobilienportfolio von grundbesitz global zeichnet sich durch eine breite Diversifizierung über Objekte verschiedener Regionen weltweit, Nutzungsarten, Größenklassen und wirtschaftlicher Altersstruktur aus.

- Geographische Verteilung der Fondsimmobilen  
62 Fondsimmobilen in guten und sehr guten Lagen in 16 Ländern in Nordamerika, Europa, Asien und Australien (Stand: Ende Januar 2021, siehe obere Grafik).
- Nutzungsarten  
Büro, Handel, Lager/Logistik, Wohnen, Hotel (Stand: Ende Januar 2021, siehe untere Grafik).
- Größenklassen  
Fokus auf fungible Immobilien Größen

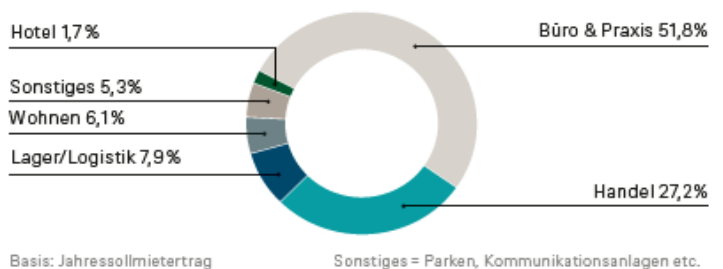
Die Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag) liegt bei 91,7% (Stand: Ende Januar 2021). Die Mietverträge sind größtenteils mittel- bis langfristig und überwiegend mit Mietern guter und sehr guter Bonität geschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ohne Sonderkündigungsrechte beträgt rund vier Jahre. Insgesamt umfasst das gesamte Immobilienportfolio des Fonds eine Gesamtmietfläche von rund einer Million Quadratmeter mit mehreren Hundert gewerblichen Mietern.

Aufgrund des nach Nutzungsarten breit diversifizierten Immobilienportfolios des Fonds und seiner soliden Liquiditätsausstattung (aktuelle Liquiditätsquote 22,6%, gemessen am Fondsvermögen, Stand: Ende Januar 2021) schätzt das Fondsmanagement grundbesitz global als unverändert gut aufgestellt für die aktuellen Marktentwicklungen und künftigen Herausforderungen, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind, ein.

### GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 62 FONDSIMMOBILIEN



### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



## Informationen zu den Nutzungsarten und den Verkehrswertentwicklungen der Fondsimmobilen per Ende Dezember 2020

### Büro



Der Anteil von Objekten der Nutzungsart Büro liegt per Ende Januar 2021 bei rund 52% gemessen am Jahressollmietertrag. Hierbei dominieren moderne Büroimmobilien in guten und sehr guten Lagen das Portfolio von grundbesitz global, nachdem sich das Fondsmanagement insbesondere in den vergangenen Jahren zielgerichtet von älteren und weniger wettbewerbsfähigen Immobilien getrennt hatte.

Die anteilmäßig drei größten Büroimmobilien des Fonds sind Objekte in

- Stockholm/ Schweden („Solna United“, siehe Foto rechts)  
Baujahr 2019 und Erwerb im Juni 2020, eine der modernsten Büroimmobilien in Schweden, nahezu vollvermietet an mehrere Unternehmen, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund fünf Jahre.
- Sunnyvale/ Kalifornien („Corssroads Center“)  
Baujahr 1999 und Erwerb in 2005, Lage im Silicon Valley, vollständig vermietet an einen Mieter aus dem Technologiesektor, Restlaufzeit des Mietvertrags rund vier Jahre.



- Espoo/ Finnland

Baujahr 1997 und Erwerb im November 2017, Teil des ehemaligen Hauptsitzes von Nokia, eines der prominentesten Bürogebäude Finnlands, vollvermietet, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund sechs Jahre.

Darüber hinaus sind weitere Büroimmobilien in verschiedenen Wirtschaftsmetropolen Nordamerikas und Europas sowie in Japan, Südkorea und Australien Teil des Immobilienportfolios von grundbesitz global.

Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Büro per Ende Dezember 2020 durchschnittlich um rund 0,4% erhöht (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten).

## Handel



Der Anteil von Einzelhandelsobjekten am Gesamtportfolio des Fonds per Ende Januar 2021 liegt bei 27% gemessen am Jahressollmietertrag. Zum großen Teil handelt es sich hierbei um Center, die in ihrem Einzugsgebiet eine dominante Wettbewerbsstellung innehaben, wie z.B. „L'Aljub“ in Elche/ Spanien, Leiria in Portugal oder Factory Outlet Center wie „Barberino“ in Italien und drei Center in Warschau, Kattowitz und Danzig/ Polen, an denen der Fonds jeweils eine Beteiligung hält.

Insbesondere zu den bisherigen Höhepunkten der Corona-Pandemie waren fast alle Einzelhandelsobjekte durch behördlich angeordnete Schließungen der Center oder der Mietflächen in erheblichem Maße betroffen. Zwischenzeitlich waren alle Objekte des Fonds wieder geöffnet und die Besucherzahlen und Umsätze erholten sich sukzessive. Zum Ende 2020 mussten die meisten Center jedoch aufgrund der öffentlichen Gesundheitsmaßnahmen erneut schließen. Trotz der sich abzeichnenden kommenden Lockerungen in den nächsten Wochen und Monaten, rechnet das Fondsmanagement auch in den nächsten Monaten mit geringeren Mieteinnahmen aus diesen Objekten. Vorrangiges Ziel des Fondsmanagements ist die Sicherstellung des Vermietungsstands und Mieterbesatzes, um auch künftig ein für die Kunden attraktives Einzelhandelsangebot aufweisen zu können.

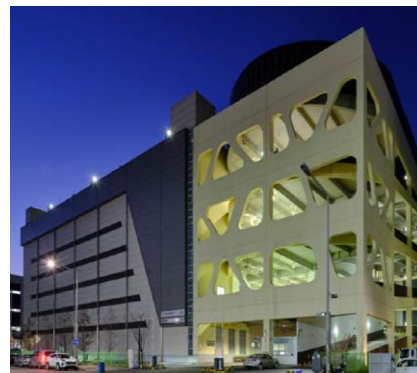
Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Einzelhandel per Ende Dezember 2020 durchschnittlich um rund 2,7% reduziert (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Maßgeblich hierfür war insbesondere, dass die unabhängigen externen Sachverständigen in den kommenden Monaten geringere Einnahmen aufgrund von möglichen Mietausfällen erwarten.

## Lager/Logistik



Im Portfolio des Fonds befinden sich per Ende Januar 2021 sechs Immobilien der Nutzungsart Lager/Logistik. Der Anteil liegt damit gemessen an den Jahressollmieterträgen bei rund 8%. Zuletzt wurde im Januar 2020 eine Logistikimmobilie in Südkorea für den Fonds erworben (siehe Foto rechts).

Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Lager/Logistik per Ende Dezember 2020 durchschnittlich um rund 0,7% erhöht (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Die DWS sieht den steigenden Online-Handel, der einen direkten Einfluss auch auf die Immobilienmärkte hat, schon seit Längerem als Megatrend. Nicht erst seit der Corona-Pandemie boomt das Online-Shopping und somit wurde bereits in den letzten Jahren der Anteil an diesem Sektor im Immobilienvermögen erhöht.



## Wohnen



grundbesitz global ist im Bereich Studentisches Wohnen aktuell in den USA und in mehreren Städten Großbritanniens (mit einer Beteiligung an einem Portfolio von Studentenwohnheimen) investiert. Daneben konnten im vierten Quartal 2020 zwei Wohnimmobilienportfolios in den Großräumen Dublin/ Irland und Rotterdam/ Niederlande über insgesamt rund 224 Mio. Euro erworben werden. Der Anteil von Wohnimmobilien im Fonds liegt per Ende Januar 2021 bei 6% gemessen an den Jahressollmieterträgen. Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Wohnen per Ende Dezember 2020 um rund 1,2% reduziert (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten).

Der Rückgang resultiert ausschließlich aus den Bewertungen der Studentenwohnheime. Insgesamt schätzt die DWS den Sektor Wohnen unter Rendite- und Risikoaspekten weiterhin als sehr attraktiv ein. Aus diesem Grund beabsichtigt das Fondsmanagement den Anteil von Wohnen als defensives Segment am Gesamtportfolio zu erweitern.

## Hotel



Schließlich sind per Ende Januar 2021 zwei der 62 Fondsobjekte Hotels – ein Objekt in Wien und eines in der australischen Hauptstadt Canberra. Im Vergleich zu Ende Februar 2020 haben sich die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der beiden Bestandsimmobilien des Fonds mit der Nutzungsart Hotel per Ende Dezember 2020 um rund 0,5% reduziert (ohne Berücksichtigung von Währungseffekten). Aufgrund des untergeordneten Anteils am Portfolio sind die Auswirkungen auf den Gesamtfonds jedoch nur sehr begrenzt.

## Informationen zur Entwicklung der Nettomittelzuflüsse

Die Nachfrage von Anlegern nach Anteilen von grundbesitz global war im Jahr 2020 weiterhin hoch. So konnten trotz der Pandemie rund 500 Mio. Euro in 2020 an neuem Kapital eingeworben werden. Hierbei ist anzumerken, dass sich die Nettomittelzuflüsse ab dem 2. Quartal 2020 deutlich niedriger als zum Jahresauftaktquartal darstellten. In den ersten beiden Monaten 2021 lagen die Nettomittelzuflüsse bei mehr als 40 Mio. Euro.

## Weitere allgemeine Informationen des Fondsmanagements

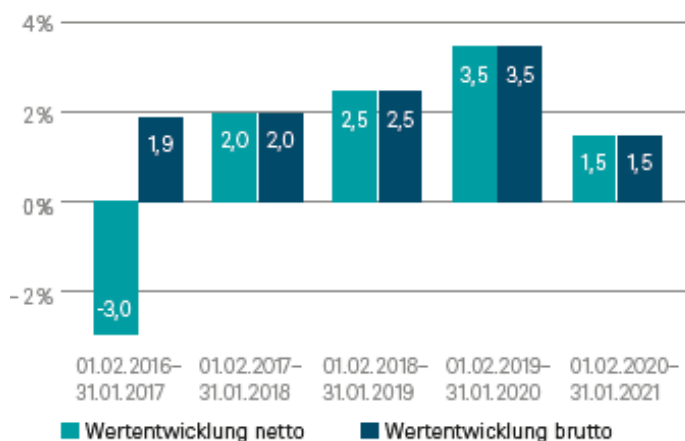
Trotz der Corona-Pandemie konnten auch in den vergangenen Monaten neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden. Außerdem wurden zuletzt auch Kaufverträge über neue Immobilien abgeschlossen. Dabei kommt dem Fondsmanagement die regionale und weltweite Aufstellung der DWS zu Gute, so dass die Handlungsfähigkeit nicht wesentlich unter den aktuellen Einschränkungen der Reisemöglichkeiten leidet. Die aktuelle Marktsituation ändert nichts an der generellen strategischen Ausrichtung von grundbesitz global. Hinsichtlich der Portfoliozusammenstellung wird das Fondsmanagement den bereits in den Jahren zuvor eingeschlagenen Weg fortführen und den Anteil der Sektoren Wohnen und Logistik erhöhen. Auch die Strategie bezüglich des Büroimmobilienportfolios wird, durch gezielte Ankäufe von modernen in zentral gelegenen Objekten sowie den Verkauf von künftig voraussichtlich weniger wettbewerbsfähigen Immobilien, unverändert fortgeführt.

Insgesamt erwartet die DWS, dass die für den Fonds relevanten Immobilienmärkte in eine Phase der Erholung eintreten und prognostiziert bis Mitte des Jahrzehnts einen Zeitraum überdurchschnittlicher Gesamttrenditen. Beginnend mit einem Rückgang der Ankaufsrenditen – bedingt durch die enorme Menge an weltweiter Liquidität – und im Folgenden unterstützt durch die Rückkehr zu einem Mietpreiswachstum ab dem Jahr 2022.

Die DWS legt beim Management Ihrer Immobilien den Schwerpunkt darauf, die Vermietungsstände in den Objekten hoch zu halten und solche Immobilien im Bestand zu haben, welche sie im Marktvergleich für attraktiv hält. Mit einer Liquiditätsquote von 22,6% (gemessen am Fondsvolumen) und einer Fremdkapitalquote von 22,7% (bezogen auf das Immobilienvermögen, Stand jeweils Ende Januar 2021) beurteilt das Fondsmanagement den Fonds, als gut für die eingegangenen Verpflichtungen und für eventuelle Marktbewegungen aufgestellt.

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 besten Wissen und Gewissen zu managen, zu schützen und letztendlich zu mehren. So stehen alle derzeitigen Maßnahmen des Fondsmanagements unverändert unter der Maßgabe, auch im laufenden Jahr und über 2021 hinaus für grundbesitz global eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

#### grundbesitz global - 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 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.