



DWS grundbesitz-Fonds

Positiver Ausblick nach
herausfordernder Marktphase

Fondsplattform-Webinar
Immobilienfonds: Eine Bestandsaufnahme
08. Januar 2025

Bei dieser Unterlage handelt es sich um eine
Werbemitteilung.
Nur für den professionellen Investor und zum
Einsatz beim Berater in Deutschland. Keine
Weitergabe an nicht-professionelle Anleger.



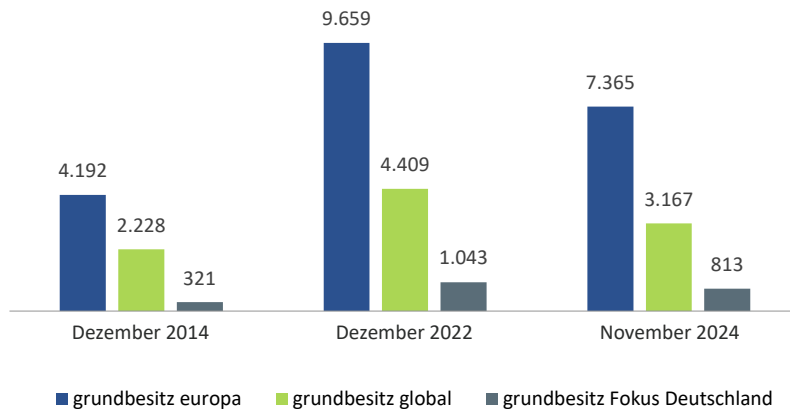
Rückblick und aktuelle Situation

Herausforderndes Umfeld gemeistert

Entwicklung der Fondsvolumen

- Nach Jahren starken Wachstums von 2015 bis 2022 Rückgang der Fondsvolumen seit Ende 2022 aufgrund von Nettomittelabflüssen und negativer Entwicklung der Immobilienwerte

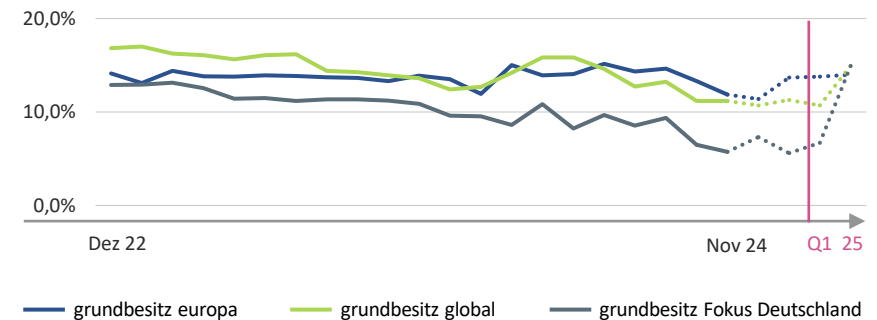
Entwicklung der Fondsvolumen (in Mio. EUR)



Liquidität

- Liquiditätsquoten von grundbesitz europa und grundbesitz global auf komfortablem Niveau über 10%, grundbesitz Fokus Deutschland plangemäß aktuell niedriger
- Prognose der Liquiditätsquoten bei allen drei Fonds zum Jahresanfang 2025: jeweils über 10%

Liquiditätsquote (bezogen auf das Fondsvolumen)



Kündigungen

- ✓ Höchste monatliche Rückgabeverlangen wurden bereits im Juli 2024 ausgezahlt
- ✓ Seither haben sich die ausgesprochenen Kündigungen deutlich reduziert
- ✓ Die zwölfmonatige Rückgabefrist ermöglicht eine gute Planbarkeit für das Fondsmanagement

Auf Basis der aktuellen Prognosen gehen wir davon aus, die angekündigten Anteilrückgaben für die kommenden 12 Monate bedienen zu können*.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Januar 2025, * Keine Garantie.

Rückblick und aktuelle Situation

Bewertungen der Fondsimmobilien auf attraktivem Niveau

Transaktionen

- DWS weltweit vor Ort mit lokalem Marktzugang
- Seit Ende 2022 konnten 25 Objekte der drei Fonds weltweit verkauft werden
- Erzielte Verkaufspreise rund 1,7 Mrd. Euro, in Summe durchschnittlich auf dem Niveau der Verkehrswerte von Mitte 2022 vor Beginn der „Zinswende“
- Auch großvolumige Objekte über 100 Mio. Euro konnten von der DWS veräußert werden
- Schwerpunkt der Verkäufe: ältere Immobilien, Objekte mit Einzelmieterrisiken oder Investitionsbedarf

Bewertungen

- Immobilienportfolios nach den Anpassungen der Verkehrswerte angesichts der massiv gestiegenen Zinsen seit Mitte 2022 jetzt auf attraktivem Niveau bewertet
- Die Bewertungsänderungen durch die unabhängigen Gutachter resultierten dabei überwiegend aus den Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen und weniger aus objektbezogenen Gründen. Hinzu kamen Risikoaufschläge für Objekte der Nutzungsart Büro aufgrund der Differenzierung des Marktes
- Anpassungen der gutachterlichen Verkehrswerte erfolgten mit Zeitversatz



Bewertungsanpassung der Immobilienportfolios über die letzten 22 Monate (12/2022-10/2024)

grundbesitz europa

-8,6%

grundbesitz global

-12,1%

grundbesitz Fokus Deutschland

-2,9%

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus den seit Ende 2022 veräußerten Objekten der grundbesitz-Fonds.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Oktober 2024

Immobilienportfolios der grundbesitz-Fonds

Viele hochmoderne Objekte in Top-Lagen



Wir haben die Objekte, die nachgefragt sind

Attraktive und zukunftsfähige Portfolios

Immobilien nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards in guten und sehr guten Lagen

Hoher Anteil inflationsindexierter Mietverträge

Breite Diversifikation nach Nutzungsarten und Regionen, insbesondere hohe Wohnallokation in allen Portfolios

Vermietung

Fondsobjekte der Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Hotel nahezu vollvermietet

Reduzierung der derzeitigen Leerstände bei Büro- und Handelsobjekten durch aktives Management der lokalen DWS-Mitarbeiter erwartet

Weitere nachfragebedingte Mietsteigerungen prognostiziert

Anlagestrategien

Auswahl der Immobilien erfolgt nach fortwährenden Ertragskraft sowie einer Diversifikation der Portfolios u. a. nach Lage, Größe und Nutzung

Schwerpunkt der Investments: Neuwertige und unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtete Objekte in den Segmenten Wohnen, Logistik und Next Generation Offices – diese Strategien werden auch zukünftig weiter umgesetzt

Aktuelle Bewertungen der Fondsobjekte

Immobilienportfolios mit deutlich angepassten Vervielfältigern

Durch die Anpassungen seit Ende 2022 ist die laufende Rendite der Portfolios - also das Verhältnis von Mieteinnahmen zu Verkehrswerten - gestiegen. Dies macht Investments in grundbesitz-Fonds attraktiv



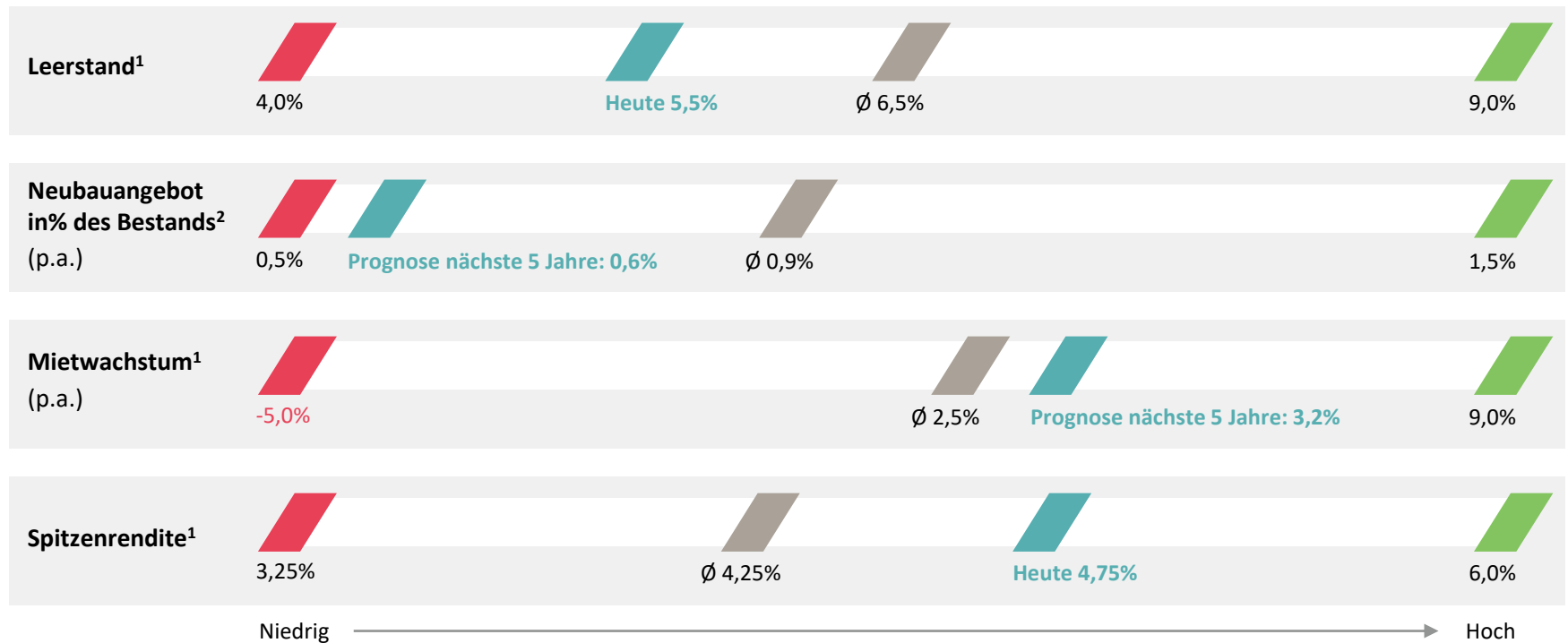
* Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“. grundbesitz global: nur europäisches Portfolio.

Quellen: DWS Grundbesitz GmbH, Oktober 2024

Vergleich aktueller Fundamentaldaten mit langfristigem Durchschnitt



Europäische Immobilienmärkte auf solidem Fundament



- Leerstand und Neubauangebot aktuell geringer als im langfristigen Durchschnitt der letzten 15 Jahre
- Das für die kommenden fünf Jahre prognostizierte durchschnittliche Mietwachstum liegt oberhalb der historischen Werte
- Spitzenrendite auf dem aktuellen Niveau rund 0,5 Prozentpunkte höher als im langfristigen Durchschnitt

¹ Büro, Logistik und Wohnen zwischen 2007-2023. ² Büro und Wohnen zwischen 2007-2023, Logistikaquivalent nicht verfügbar. In % des Bestands. „Niedrig“ und „Hoch“ bezieht sich jeweils auf die geringsten und höchsten Werte im Zeitraum 2007-2023. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Quellen: DWS Alternatives GmbH, Green Street, September 2024

Jetzt neu investieren oder investiert bleiben!

DWS grundbesitz-Fonds: Positiver Ausblick nach herausfordernder Marktphase



Positiver Ausblick für die Immobilienmärkte aufgrund starker Fundamentaldaten



Ziel, stabile und möglichst steigende jährliche Ausschüttungen ab 2025 auszuzahlen



Ab 2025 wird eine positive Wertentwicklung der grundbesitz-Fonds angestrebt*



Wertentwicklungen der grundbesitz-Fonds sind jedoch abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangen der Anleger



grundbesitz-Fonds sind unverändert Bestandteil jeder gut strukturierten Gesamtvermögensanlage

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten.

* Keine Garantie.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2025

The background features a series of thin, parallel diagonal lines in the upper-left and central areas. A large, solid teal shape is positioned in the lower-right corner, partially overlapping the diagonal lines.

Risiken
Wichtige Hinweise

- **Anteilpreisrisiko:** Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- **Aussetzung der Rücknahme von Anteilen:** Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung der Objekte kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus einer Immobilie beeinflussen.
- **Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- **Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien:** Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich Wertminderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt/Leverage).
- **Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist:** Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- **Besonderes Preisänderungsrisiko:** Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.
- **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.
- **grundbesitz europa und grundbesitz global:** 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.
- **grundbesitz global:** Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

Wichtige Hinweise (1/2)



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 Fonds grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblatts 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 deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realassets.dws.com – <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Die Fonds nehmen entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter <https://realassets.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. 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 beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird, d.h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

Wichtige Hinweise (2/2)

Vertriebsstellen wie etwa Banken oder andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen weisen dem interessierten Anleger gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Ursächlich hierfür können neue regulatorische Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der Kosten durch diese Vertriebsstellen sein, und zwar insbesondere infolge der Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID2-Richtlinie“) ab dem 3. Januar 2018.

Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter www.dws.de abrufbar.

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.

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.

Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 30.09.2024 (grundbesitz europa) durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2024 sind vorläufig (grundbesitz europa). Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 31.03.2024 (grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland) durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2024 sind vorläufig (grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland). Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.