

## grundbesitz europa – Aktuelle Informationen

### Rückblick auf das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024

grundbesitz europa hat das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/24 am 31.03.2024 abgeschlossen. In den vergangenen sechs Monaten konnte eine Wohnen-Projektentwicklung in der spanischen Hauptstadt Madrid neu in den Bestand übernommen werden. Hierbei wurden mehr als 50% der Wohnungen von den zukünftigen Mietern bereits vor Fertigstellung gegen eine Gebühr reserviert, was die hohe Nachfrage nach den neuwertigen Wohnflächen zeigt.

Außerdem konnten mehrere Modernisierungsmaßnahmen von Bestandsobjekten des Fonds hin zu sogenannten „Next-Generation-Offices“ erfolgreich abgeschlossen werden. So wurde bspw. das Büroobjekt „The Northcliffe“ (<https://thenorthcliffe.com>) in London kürzlich nach umfassenden Modernisierungsarbeiten und der Schaffung neuer Terrassenflächen fertiggestellt (oberes Bild). Das Objekt hat nun die bestmögliche Nachhaltigkeitszertifizierung "BREEAM Outstanding" erreicht. Des Weiteren konnte bereits mehr als ein Drittel der renovierten Mietflächen mit einer Mietlaufzeit bis 2038 vertraglich mit einer internationalen Anwaltskanzlei vereinbart werden. Für die noch verfügbaren Mietflächen finden aktuell Vermietungsaktivitäten statt.

Eine weitere Büroimmobilie, „Euro-Athènes“ (unteres Bild) in guter Innenstadtlage von Paris wurde zwischen 2021 bis 2023 vollständig saniert und an die veränderten Anforderungen von Büromietern angepasst. Im Rahmen der Arbeiten wurde u.a. die Gebäudetechnik umfassend saniert sowie die Außenbereiche neugestaltet. Hierdurch konnten gleichzeitig die vermietbaren Nutzflächen vergrößert und einhergehend dadurch auch die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze im Gebäude erhöht werden. Mit Abschluss der von den lokalen DWS-Mitarbeitern koordinierten Modernisierungsmaßnahmen konnte die hohe „BREEAM Excellent“ Nachhaltigkeitszertifizierung erreicht werden und der Primärenergiebedarf der Immobilie soll um rund 30% im Vergleich zum Niveau vor den Modernisierungsmaßnahmen sinken. Das Objekt ist nach erfolgter Modernisierung nun vollständig und mit einem langfristigen Mietvertrag an ein großes französisches Luxusunternehmen vermietet.

Im Berichtszeitraum wurden sechs Immobilien verkauft. Trotz des herausfordernden Marktumfeldes konnte mit den Verkäufen insgesamt ein positives Ergebnis für den Fonds erreicht sowie die Liquiditätsposition von grundbesitz europa weiter gestärkt werden. So lagen die Verkaufspreise in Summe oberhalb der Verkehrswerte von Anfang 2022, also vor Beginn der sogenannten „Zinswende“ der bedeutenden weltweiten Zentralbanken. Die Zinswende hat in der Folge zu einer herausfordernden Situation und Preisanpassungen an den jeweiligen Immobilienmärkten geführt. Auch insbesondere durch die lokale Präsenz der DWS Transaktions- und Asset Management-Teams konnten im aktuell herausfordernden Marktumfeld Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden auch für Immobilien, die deutlich größer als die derzeit gängigen Objektgrößen bis 100 Mio. Euro sind.

Entsprechend der Fondsstrategie und um die Liquiditätsposition des Fonds zu stärken wurden die folgenden Immobilien veräußert:

- die in einer Objektgesellschaft anteilig gehaltene Büroimmobilie „One Angel Square“ in Manchester. Durch den Verkauf wurde der Anteil der Nutzungsart Büro und die Allokation in einem Sekundärmarkt in Großbritannien reduziert;
- die Büroimmobilie „New Work Harbour“ in Hamburg. Durch den Verkauf wurde der Anteil von Büroobjekten mit nur einem Mieter abgebaut;



- das Shopping-Center „Salera“ nahe der spanischen Stadt Valencia. Dies führte zu einer Reduktion des Anteils von Einzelhandelsobjekten. Angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung des Centers in Folge der Modernisierung und Repositionierung konnte im Rahmen eines Bieterverfahrens ein attraktiver Verkaufspreis erzielt werden;
- ein Logistikobjekt im zentralfranzösischen Mer. Mit der Transaktion konnte die hohe Nachfrage von Investoren nach neuwertigen Logistikobjekten in gut angebunden Lagen genutzt und entsprechend der Fondsstrategie der Anteil von Immobilien mit nur einem Mieter weiter reduziert werden;
- zwei kleinere Logistikimmobilien, die westlich der polnischen Hauptstadt Warschau liegen. Dies waren ältere sowie für den Fonds nicht-strategische Objekte.

Auf Ebene von grundbesitz europa wurden Vorbereitungen getroffen, weitere Objekte, insbesondere ältere Büroimmobilien, für den Verkauf vorzubereiten, um die Liquiditätsposition des Fonds, die wieder deutlich positive Erträge generiert, weiter zu stärken.

### Aktuelle Wertentwicklung auf Sicht der letzten ein, drei und fünf Jahre

Zur aktuellen Wertentwicklung per Ende März 2024: Bezogen auf einen Drei-Jahres-Zeitraum bzw. auf Sicht von fünf Jahren hat der Fonds für seine Anleger ein Ergebnis von kumuliert +2,9% (drei Jahre) bzw. +6,6% (fünf Jahre) in der Anteilklasse RC (siehe nachfolgende Übersicht) bei geringen Schwankungen erzielt. Hinzu kommen steuerliche Vorteile durch die Teilfreistellungsquote der Investorserträge (Ausschüttungen bzw. Kursgewinne) von 60% bei grundbesitz europa (steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland).

Fonds	12 Monats-Wertentwicklung* 31.03.2023 - 31.03.2024	3 Jahres-Wertentwicklung* 31.03.2021 - 31.03.2024	5 Jahres-Wertentwicklung* 31.03.2019 - 31.03.2024
grundbesitz europa RC	-2,1%	+2,9% durchschn. +1,0% p.a.	+6,6% durchschn. +1,3% p.a.
grundbesitz europa IC (Mindestanlage 400.000 EUR)	-1,7%	+4,4% durchschn. +1,4% p.a.	+9,2% durchschn. +1,8% p.a.

\* Mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2024

### Wichtigster Einflussfaktor auf die Wertentwicklung des Fonds auf ein Jahr: Zinssteigerungen

Hauptgrund für die im Vergleich zu den Vorjahren niedrigere und auf Sicht der letzten 12 Monate negative Wertentwicklung waren die deutlichen Zinssteigerungen seit dem 2. Halbjahr 2022, die sich auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobiliën ausgewirkt haben und die weiterhin einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung von grundbesitz europa nehmen könnten. So wurden die Verkehrswerte der Fondsimmobiliën im Zeitraum März 2023 bis März 2024 – d.h. in den letzten 12 Monaten, also in der zweiten Hälfte des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 und in der in dieser Unterlage näher beschriebenen ersten Hälfte des neuen Fondsgeschäftsjahres 2023/2024 - angesichts des neuen Kapitalmarktumfeldes für die Immobilienmärkte nach Jahren der Niedrig- und Negativzinsen von den Gutachtern um durchschnittlich 4,7% abgewertet. Hierbei waren insbesondere Büroobjekte betroffen, grundsätzlich erfolgten aber aufgrund des geänderten Marktumfeldes Anpassungen in allen Nutzungsarten.

Zur Erinnerung: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Verlauf des Jahres 2022 den Leitzins in vier Schritten von 0% auf 2,5% erhöht. Im Jahreslauf 2023 folgten sechs weitere Anhebungen auf aktuell 4,5%. Dies war der schnellste Anstieg des Leitzinsniveaus in der Historie der EZB. Parallel sind auch die Kapitalmarktzinsen zuletzt sehr deutlich gestiegen. So lag die Rendite der 10-jährigen deutschen Bundesanleihe Ende 2021 noch im negativen Bereich und per Ende März 2024 bei rund 2,5% p.a.

Diese im Wesentlichen aus den Zinssteigerungen resultierenden negativen Verkehrswertentwicklungen konnten durch die höheren Mieteinnahmen und die positiven Erträge der Liquiditätsanlagen des Fonds nicht ausgeglichen werden. Die Liquiditätsrendite lag im Zeitraum März 2023 bis März 2024 bei +2,8% (bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen).

Der Zinsanstieg hat auch Einfluss auf die Fremdfinanzierungen von Immobilien. Die Fremdkapitalquote des Fonds liegt aktuell bei rund 20% bezogen auf das Immobilienvermögen. Der überwiegende Teil der Kredite basiert jedoch auf einem Festzins und die Ausläufe der Finanzierungen sind über die nächsten Jahre breit gestreut. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt gewichtet bei knapp fünf Jahren. Finanzierungen werden in den jeweiligen Investitionsländern und in den Landeswährungen getätigt und im Rahmen der Vorgaben gegenüber dem Euro weitestgehend abgesichert.

## Auswirkungen der Zinsanstiege auf die Immobilienmärkte

Die oben beschriebenen deutlichen Zinssteigerungen haben erheblichen Einfluss auf die Bewertungen von Immobilieninvestments, da der Abzinsungsfaktor der zukünftigen Cash-flows (Mieteinnahmen) sich erhöht und damit nachteilig auf die Verkehrswerte der Objekte auswirkt. Zur Erläuterung: Die Verkehrswerte werden nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Der Ertragswert der Objekte ergibt sich aus der errechneten Nettomiete, die mit einem Vervielfältiger multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dieser Vervielfältiger verringert sich, wenn das Zinsniveau steigt bzw. erhöht sich, wenn das Zinsniveau wieder sinkt. Die abschließenden Auswirkungen der Zinssteigerungen auf die Immobilienwerte sind nach Einschätzung der DWS derzeit jedoch besonders schwierig zu bemessen, da es in den vergangenen Quartalen einen sehr deutlichen Rückgang der Transaktionen an den Immobilienmärkten gegeben hat, die im Normalfall als Evidenz für die Bewertungen herangezogen werden.

## Aktuelles zum Immobilienportfolio von grundbesitz europa

Die Vermietungsquote von grundbesitz europa lag zum Stichtag Ende März 2024 bei 91,1% (gemessen am Jahressollmietertrag). Die erfolgreiche Umsetzung der Langfriststrategie – ein researchbasierter Investmentansatz mit Fokus auf Immobilien der Nutzungsarten „Bezahlbares Wohnen“, „Urbane Logistik“ sowie „Next Generation Office“ – hat in den letzten Jahren zu einer immer breiteren Diversifikation des Immobilienportfolios des Fonds geführt. Auf Sektorebene wurden insbesondere ältere Bürobestände verkauft und der Anteil an den von der DWS präferierten Wohn- und Logistikimmobilien ausgebaut.

Mit dem aktuellen Immobilienportfolio sieht sich das Fondsmanagement gut aufgestellt. So sind viele Büroimmobilien neuwertige „Next Generation Offices“ in guten Lagen und mit geringen Leerständen. Im Bereich Einzelhandel sollte nach der langjährigen Korrekturphase mittlerweile eine Bodenbildung erreicht sein. Darüber hinaus weisen Einzelhandelsimmobilien mittlerweile das mitunter höchste Renditeniveau der unterschiedlichen Nutzungsarten aus. Die Logistikobjekte des Fonds liegen an wichtigen europäischen Knotenpunkten, die Wohnimmobilien sind in sehr gut angebundenen Lagen europäischer Metropolen und aus dem stark nachgefragten Bereich „Bezahlbares Wohnen“ sowie „Studentisches Wohnen“. Die Hotelobjekte des Fonds schließlich sind dem attraktiven „Budget“ Segment zuzuordnen und langfristig verpachtet.

## Kurzfristiger Ausblick für grundbesitz europa

Die Bewertungsanpassungen und Wertentwicklung von grundbesitz europa sind seit Anfang 2023 gekennzeichnet von den oben beschriebenen Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte und zum Teil von Bewertungsanpassungen bei im Verkauf befindlichen Fondsimmobilen. Kurzfristig ist nach Einschätzung der DWS mit weiterer Volatilität an den Immobilienmärkten zu rechnen. Ein deutlicher Anstieg von Transaktionen ist erforderlich, um ausreichend Evidenz am Markt und das Vertrauen der Marktteilnehmer in Preisniveaus zu schaffen.

Die Wertentwicklung des Fonds in den kommenden Monaten wird daher geprägt sein von den weiteren Ergebnissen der unabhängigen Bewertungen der Fondsimmobilen und insbesondere von den Ergebnissen anstehender Immobilientransaktionen zur Liquiditätssteuerung. In Bezug auf etwaige Verkäufe von Fondsimmobilen gilt weiterhin, dass der Fokus auf eine langfristige Attraktivität des Immobilienportfolios unverändert die größte Bedeutung für das Management hat. Ziel ist es, an der erwarteten positiven Entwicklung der Immobilienmärkte nach der derzeitigen Konsolidierung fortwährend und umfangreich partizipieren zu können.

## Mittel- bis langfristiger Ausblick für grundbesitz europa

Die mittel- bis langfristige Einschätzung der DWS für die europäischen Immobilienmärkte ist grundsätzlich positiv. So gibt es weiterhin starke Fundamentaldaten an den Immobilienmärkten durch ein vielfach eingeschränktes Angebot an Objekten und hohe Nachfrage insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien.

Damit einher geht die Prognose des DWS Real Estate Research für mittel- bis langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse der Immobilien – unter anderem unterstützt durch inflationsgekoppelte Mietverträge und die Reduzierung der Bautätigkeit. Damit können die Immobilienmärkte derzeit eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten. Hierbei stehen - basierend auf dem researchbasierten Investmentansatz der DWS – auch künftig Immobilien der Nutzungsarten „Bezahlbares Wohnen“, „Urbane Logistik“ sowie „Next Generation Office“ im Fokus. Für Anlagen in die Bereiche Wohn- und Logistikimmobilien sprechen weiter die historisch stabilen Mieteinnahmen (Cash-Flows) sowie die Aussicht auf weiteren Mietsteigerungen.

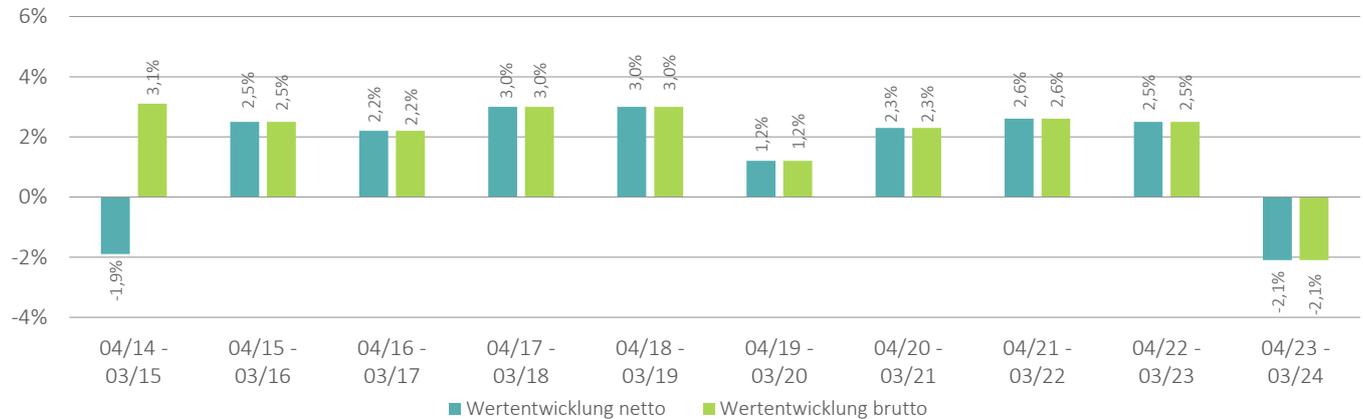
Neben dem Blick auf die Wertentwicklung des Fonds hat in den derzeit unsicheren Märkten das Management der Liquidität eine besondere Bedeutung. Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit ausschließlich in Termin-/Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten und konnten zuletzt eine positive Rendite erzielen. Die aktuelle Liquiditätsquote von rund 14% liegt im Rahmen des strategischen

Zielkorridors von 10-15% (jeweils bezogen auf das Fondsvermögen). Dennoch wird das Fondsmanagement zur Stärkung der Liquidität und zur Bedienung von künftigen Anteilrückgaben weitere Immobilien veräußern. Im Fokus steht dabei unverändert die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern.

Zuletzt noch der Hinweis, dass die DWS ihre Anleger auch weiterhin auf monatlicher Basis mit der „Fondsübersicht“ transparent über die Bewertung jeder einzelnen Immobilie bzw. Immobilienbeteiligung sowie allen wichtigen Fondskennzahlen informieren wird. Des Weiteren finden die Investoren vierteljährlich eine vollständige und transparente Übersicht der gesamten Liquiditätsanlagen des Fonds. Alle genannten Unterlagen stehen den Anlegern unter <https://realassets.dws.com/> zum Abruf zur Verfügung. Dies betrachtet die DWS generell und insbesondere in der derzeitigen Marktsituation als einen wichtigen Aspekt für ihre Anleger.

## grundbesitz europa – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(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.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2024

## Risiken

- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte.
- 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.
- 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

## 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.

Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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

Dieser Fonds nimmt 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/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document\\_DE0009807008\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS)

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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.

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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 02.05.2024