

grundbesitz Fokus Deutschland: Informationen zum Jahresergebnis 2020/2021

(Berichtszeitraum 01.04.2020 -31.03.2021)

Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland konnte am 31. März 2021 trotz der weiterhin herrschenden Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Unter Berücksichtigung der Mitte Juli 2020 erfolgten Ausschüttung und durch die Ausgabe von Anteilen des Fonds im Rahmen von zwei Tranchen im Oktober 2020 und März 2021 konnte das Fondsvolumen von 641,3 Mio. EUR auf 912,4 Mio. EUR gesteigert werden. Sehr erfreulich zu erwähnen ist, dass während der beiden Anteilausgaben des Fonds Nettomittelzuflüsse von rund 128 Mio. EUR bzw. 136 Mio. EUR in einem kurzen Zeitfenster von jeweils maximal drei Wochen erzielt wurden. Dies spricht für das Vertrauen der Anleger in das Fondskonzept und in die DWS als Immobilienfondsmanager.

Ebenso erfreulich stellt sich die Wertentwicklung im Berichtszeitraum von 3,2% in der Anteilklasse RC und 3,8% in der Anteilklasse IC dar (alle Angaben nach BVI-Methode). Damit war die Performance von grundbesitz Fokus Deutschland auf Sicht der letzten 12 Monate die höchste aller großen deutschen Offenen Immobilienpublikumsfonds. Über fünf Jahre konnte der Fonds insgesamt die zweithöchste Wertentwicklung der Offenen Immobilienpublikumsfonds verzeichnen.

Die Liquiditätsquote konnte im Berichtszeitraum von 40,1% auf 31,8% reduziert werden, maßgebliche Faktoren waren die beiden beschriebenen Ausgaben von neuen Fondsanteilen, die jährliche Ausschüttung und insgesamt sieben Immobilienankäufe inklusive der Projektentwicklungen. Innerhalb des Geschäftsjahres konnte bereits per Ende September 2020 (also vor der ersten Tranche) die Liquiditätsquote auf 20,1% und per Ende Februar 2021 (vor der zweiten Tranche) auf 21,0% (jeweils bezogen auf das Fondsvolumen) reduziert werden. Die Fremdkapitalquote hat sich leicht von 15,7% auf 15,6% (bezogen auf das Immobilienvermögen) reduziert. Mit der Liquiditäts- und der Fremdkapitalausstattung des Sondervermögens beurteilt das Fondsmanagement den Fonds weiterhin als gut aufgestellt, um die eingegangenen Verpflichtungen begleichen und auf eventuelle Marktbewegungen reagieren zu können.

Die Vermietungsquote hat sich von 96,5% auf 94,7% (bezogen auf den Jahressollmietertrag) leicht reduziert. Positiv zu erwähnen ist, dass die im Geschäftsjahr neu in den Bestand übernommenen Wohnobjekte planmäßig vermietet werden konnten.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio konnte im Berichtszeitraum von 21 Objekten in Deutschland auf 27 Objekte in nunmehr vier Ländern ausgebaut werden. Der Fonds ist mit seinem Immobilienvermögen von rund 685 Mio. Euro per 31.03.2021 annähernd gleichgewichtet in Büro- und Wohnimmobilien investiert. Danach folgen Objekte der Nutzungsart Logistik und mit einem geringen Anteil Hotel und Handel. Der Schwerpunkt der Ankäufe lag im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend der Fondsstrategie klar auf Wohnimmobilien. Im Verlauf des Geschäftsjahres wurde durch Ankäufe von insgesamt drei Immobilien in Irland, den Niederlanden und Großbritannien (Wohnimmobilie „Willow“ in Bristol, Foto rechts) erstmals auch außerhalb von Deutschland investiert und somit auch die regionale Diversifizierung erhöht. Das vierte



Auslandsinvestment in der spanischen Hauptstadt Madrid befindet sich derzeit noch im Bau und wird nach Fertigstellung in das Portfolio überführt.

Hinsichtlich der weiteren Portfoliozusammenstellung beabsichtigt das Fondsmanagement den bereits im Jahr 2020 eingeschlagenen Weg fortzuführen und den Anteil des Sektors Wohnen, auch im europäischen Ausland, zu erhöhen.

Bei allen Transaktionen werden ESG-Aspekte, also die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung berücksichtigt. Hierunter ist auch der Fokus auf den Sektor „Bezahlbares Wohnen“ bei der Auswahl der Wohnobjekte zu verstehen.

Weitere Entwicklungen im Berichtszeitraum

Auch in den vergangenen Monaten konnten neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden. Aufgrund der attraktiven Lagen und Qualitäten der Immobilien waren bei den Mietverträgen kaum Corona-bedingte Auswirkungen zu spüren.

Als Beispiel wäre das Wohnimmobilienportfolio „RathausVillen“ in Schönefeld bei Berlin (siehe Foto rechts) anzuführen: Die neu errichteten Wohnungen wurden im September 2020 in das Immobilienvermögen übernommen. Per Ende März 2021 liegt die Vermietungsquote der insgesamt 154 Wohnungseinheiten nunmehr bei rund 72%.



Alle Immobilien des Fonds werden weiterhin vierteljährlich von zwei unabhängigen Sachverständigen bewertet. Seit Beginn der Corona-Pandemie wurden die Fondsobjekte im Durchschnitt leicht höher bewertet, lediglich bei der Hotelimmobilie waren leichte Abschlüsse zu verzeichnen.

Ausblick

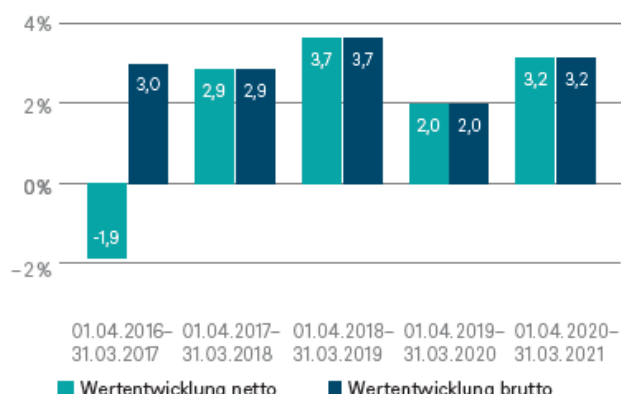
Die Ausschüttung des Fonds für das Geschäftsjahr 2020/21 ist im Juli 2021 geplant. Der einkommensteuerfreie Teil der Ausschüttung im Privatvermögen liegt seit Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes bei 60%. Zur Erinnerung: Für das letzte Geschäftsjahr lag die Ausschüttung in der Anteilklasse RC bei 0,80 EUR je Anteil und in der Anteilklasse IC bei 1,00 EUR je Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 1,6% bzw. 1,9% entsprach. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr frühzeitig Risikovorsorgen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gebildet hat, welche sich ebenfalls auf die Höhe der Ausschüttung auswirken können.

Das Fondsmanagement ist bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen für weitere Immobilienankäufe, so dass in Kürze entsprechende Informationen veröffentlicht werden sollten und die Liquiditätsquote damit wieder reduziert werden dürfte. Sollten dem Fondsmanagement die Transaktionspipeline und Liquiditätsquote eine erneute Ausgabe von Fondsanteilen als sinnvoll erscheinen lassen, wird die Geschäftsführung dies prüfen und sowohl Zeitpunkt als auch Höhe des neu einzuwerbenden Kapitals beschließen.

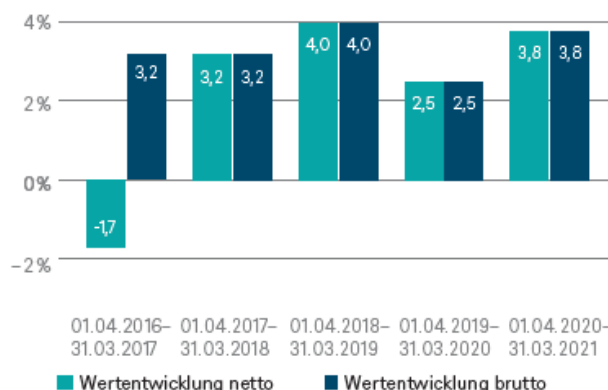
Das Fondsmanagement sieht den Fonds mit seinem Immobilienportfolio und seiner Liquiditäts- und Fremdkapitalquote weiterhin sehr gut aufgestellt um den Herausforderungen, die sich aus den Folgen der Corona-Pandemie ergeben, unverändert erfolgreich zu begegnen. Darüber hinaus erwartete DWS Immobilien Research 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 Fokus Deutschland eine positive Wertentwicklung zu erzielen (keine Garantie).

grundbesitz Fokus Deutschland - 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 und ergänzende Fondsdaten 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.

Risiken

- Anteilpreissrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesem Fall muss die KVG die Rücknahme der Anteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.
- 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 Rückgabebekanntmachung ist.
- Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

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 Fokus Deutschland enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswweisen 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.