

grundbesitz europa: Informationen zum Halbjahresergebnis 2020/2021

(Berichtszeitraum 01.10.2020 - 31.03.2021)

Überblick

Der Offene Immobilienfonds grundbesitz europa hat trotz der weiterhin herrschenden Corona-Pandemie ein erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr von 01. Oktober 2020 bis 31. März 2021 zurückgelegt. Durch Nettomittelzuflüsse von mehr als 160 Mio. EUR in dem sechsmonatigen Zeitraum konnte das Fondsvolumen auf 9.666,7 Mio. EUR per Ende März 2021 gesteigert werden, trotz der Mitte Dezember 2020 erfolgten Ausschüttung für das vorherige Geschäftsjahr.

Die Wertentwicklung stellt sich im Berichtszeitraum der vergangenen sechs Monate mit 0,4% (Anteilklasse RC) und 0,6% (Anteilklasse IC) im Gegensatz zum Vergleichszeitraum des Vorjahres wieder positiv dar. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das Fondsmanagement die Risikovorsorge für offene Forderungen gegenüber den Mietern, insbesondere in der Nutzungsart Einzelhandel, angesichts der in vielen Ländern verlängerten Lockdowns in Folge der Corona-Pandemie weiter in angemessenem Rahmen erhöht hat. Diese Erhöhung der Risikovorsorge ist bereits im Anteilpreis per Ende März 2021 berücksichtigt.

In den zwölf Monaten bis Ende März 2021 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 2,3% (Anteilklasse RC) bzw. 2,8% (Anteilklasse IC) erreicht. Über fünf Jahre schließlich liegt die Wertentwicklung bei durchschnittlich 2,4% p.a. (Anteilklasse RC) bzw. 2,9% p.a. (Anteilklasse IC, alle Angaben nach BVI-Methode). Damit war die Performance von grundbesitz europa sowohl über ein Jahr als auch über fünf Jahre im Spitzenfeld der deutschen Offenen Immobilienpublikumsfonds sowie oberhalb des Marktdurchschnitts.

Die Liquiditätsquote konnte im Berichtszeitraum von 22,5% auf 17,1% (bezogen auf das Fondsvolumen) durch Ankäufe von zwölf Immobilien sowie durch die jährliche Ausschüttung deutlich reduziert werden. Die Fremdkapitalquote wurde nur leicht von 15,2% auf 16,0% (bezogen auf das Immobilienvermögen) erhöht. Mit der Liquiditäts- und der Fremdkapitalquote beurteilt das Fondsmanagement den Fonds weiterhin als gut für die eingegangenen Verpflichtungen und für eventuelle Marktbewegungen aufgestellt.

Die Vermietungsquote hat sich von 91,8% auf 88,9% (bezogen auf den Jahressollmietertrag) reduziert, was nicht in einem generellen Anstieg des Leerstands begründet ist, sondern maßgeblich auf Verzögerungen bei der Vermietung von Wohnimmobilien und Studentenwohnungen in Irland und Großbritannien und auf geringere Vermietungsquoten bei den Einzelhandelsobjekten in Spanien, Polen und Deutschland zurückzuführen ist. Zudem ist ein Teil des aktuell ausgewiesenen Leerstandes bereits vermietet, zählt aber aufgrund des in der Zukunft liegenden Mietbeginns aktuell noch in die Leerstandstatistik. Des Weiteren befindet sich eine Immobilie bereits in den Vorbereitungen einer geplanten Umbaumaßnahme und wird in den Kennzahlen als Leerstand berücksichtigt.



Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des Fonds konnte im Berichtszeitraum von 87 Objekten in elf Ländern auf nun 99 Objekte in zwölf Ländern erweitert werden. Der Schwerpunkt der Ankäufe lag weiterhin auf Objekten in guten und sehr guten Lagen mit vergleichsweise attraktiven Mieterträgen und Entwicklungspotenzial. Der Fonds ist mit seinem aktuellen Immobilienvermögen von rund 9,2 Mrd. Euro zu rund 50% in Büroimmobilien investiert. Danach folgen Objekte der Nutzungsart Handel, Wohnen und Logistik. Mit den jüngsten Neuerwerben konnte die Diversifikation des Fonds nach Nutzungsarten weiter erweitert werden; so lag entsprechend der Anlagestrategie der Fokus auf Logistik- und Wohnimmobilien. Neben Bürogebäuden in Danzig/Polen (siehe Foto auf Seite 1) und Espoo/Finnland (siehe Foto rechts) wurde mit der Logistikimmobilie „Stellar“ nahe Stockholm erstmals in Schweden investiert. Zudem wurde eine 40%ige Beteiligung an fünf Logistikobjekten in Frankreich sowie Wohnimmobilien in den Niederlanden und Großbritannien angekauft. Der Anteil der Nutzungsarten Wohnen und Logistik ist im Berichtszeitraum von summiert 16,1% auf inzwischen 18,1% erhöht worden und steht weiter im Fokus von Ankäufen.



Bei allen Transaktionen wurden ESG-Aspekte, also die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung berücksichtigt. So wird bspw. beim jüngsten Ankauf des Fonds, der Büroimmobilie „Keilalampi“ in Espoo/Finnland (siehe Foto oben rechts), mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen das Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Gold“ angestrebt. Die neuwertige Büroimmobilie „Neon“ in Danzig/Polen (siehe Foto auf Seite 1) verfügt bereits über eine herausragende Gebäudequalität und die höchstmögliche "LEED Platinum" - Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei den Wohnimmobilien in Irland und Großbritannien handelt es sich um Neubauten, die nach aktuellen energetischen Vorgaben errichtet wurden. Darüber hinaus hat der Fonds mehrere Projektentwicklungen, u.a. in Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden und Spanien bereits kaufvertraglich gesichert. Diese Objekte werden in den nächsten anderthalb Jahren in den Bestand des Fonds übergehen.

Weitere Entwicklungen im Berichtszeitraum

Auch in den vergangenen Monaten konnten neue Mietverträge verhandelt und bestehende Mietverträge verlängert werden. Aufgrund der vielfach herausragenden Lage und Qualität der Immobilien waren bei den Büromietverträgen wenig Corona-bedingte Auswirkungen zu spüren. Im drittgrößten Objekt des Fonds, der Büroimmobilie „WestendDuo“ in Frankfurt, konnte beispielsweise ein langfristiger Mietvertrag mit einer international tätigen Kanzlei über rd. 3.100 m² neu abgeschlossen werden.

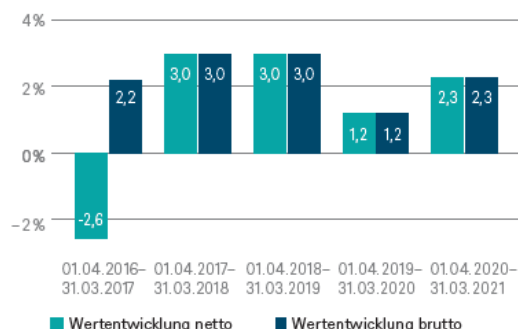
Alle Immobilien des Fonds werden weiterhin vierteljährlich von zwei unabhängigen Sachverständigen bewertet. Seit Beginn der Corona-Pandemie wurden die Büro- und Logistikobjekte des Fonds im Durchschnitt leicht höher bewertet, während es bei den Einzelhandelsimmobilien und Wohnobjekten (bedingt durch den Bereich Studentisches Wohnen) leichte Abschläge zu verzeichnen waren. Vor dem Hintergrund der schwer abschätzbaren Folgen und der länderspezifisch unterschiedlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie hat das Fondsmanagement, wie bereits erwähnt, die Risikovorsorge im Berichtszeitraum nochmals erhöht. Diese 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

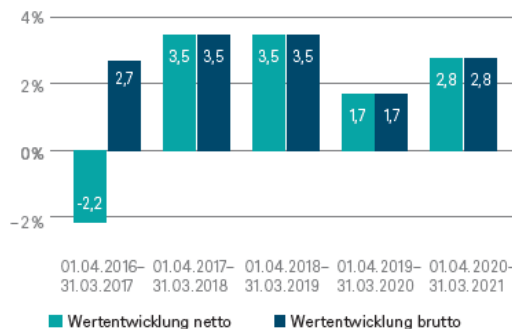
Das Fondsmanagement sieht den Fonds mit seinem Immobilienportfolio und seiner Liquiditäts- und Fremdkapitalquote weiterhin gut aufgestellt um den Herausforderungen, die sich aus den Folgen der Corona-Pandemie ergeben, unverändert erfolgreich zu begegnen. Darüber hinaus erwartet DWS Immobilien-Research eine Rückkehr zu einem Anstieg der Mietpreise ab dem Jahr 2022 und prognostiziert bis Mitte des Jahrzehnts einen Zeitraum überdurchschnittlicher Gesamttrenditen.

grundbesitz europa - 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.

Chancen

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation: - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa), - 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.

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 europa 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.