

//DWS

KGAL

INDUSTRIA

INTREAL

Ausblick 2023: Welche Pläne haben Manager offener Immobilienfonds

24.01.2023

10 Uhr

Online-Pressekonferenz



2023

HERZLICH WILLKOMMEN

//DWS

KGAL

INDUSTRIA

INTREAL

Die Referenten

**Ausblick 2023:
Welche Pläne haben Manager offener Immobilienfonds**



Michael Schneider
Geschäftsführer
INTREAL



Ulrich Steinmetz
Geschäftsführer
DWS Grundbesitz



Arnaud Ahlborn
Geschäftsführer
INDUSTRIA



Michael Kohl
Head of Open Investment Funds
KGAL

Online-Pressekonferenz

Ausblick 2023: Was bringt das neue Jahr für die offenen Immobilien-Publikumsfonds?



Michael Schneider
Geschäftsführer, INTREAL
Hamburg, 24. Januar 2023

INTREAL

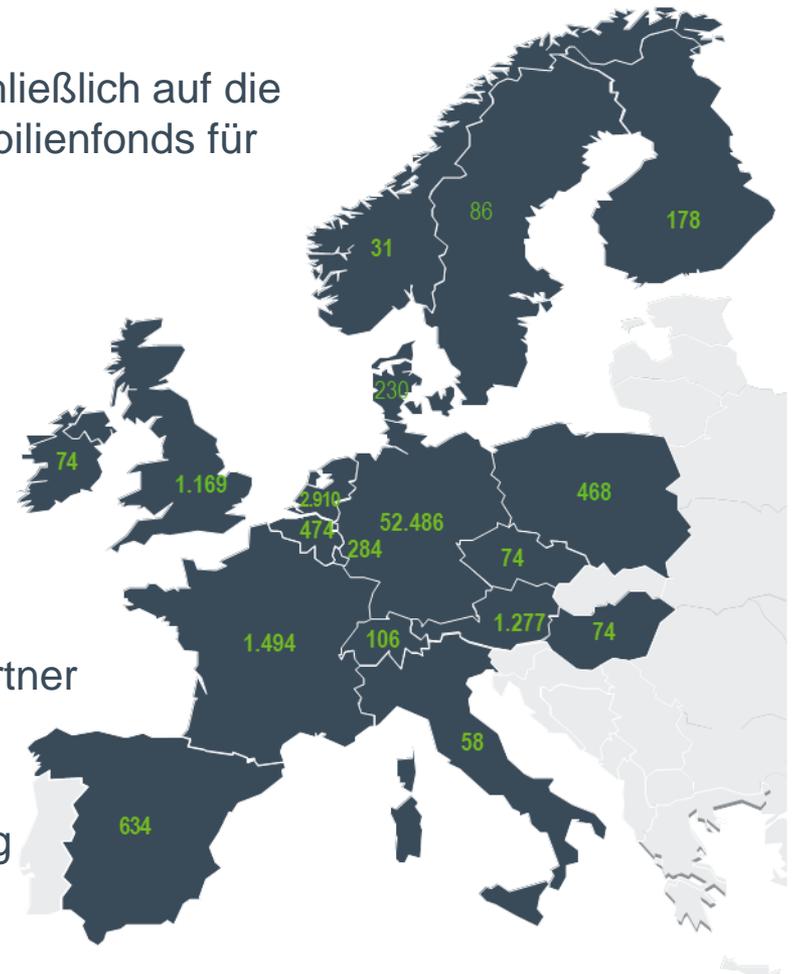
Die INTREAL ist die führende Service-KVG im Bereich Immobilien

INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für regulierte wie unregulierte Immobilienmanager.

INTREAL IN ZAHLEN

- ◆ 62 Mrd. Euro Assets under Administration
- ◆ 2.461 Liegenschaften
- ◆ 297 Fonds → darunter sechs offene Immobilien-Publikumsfonds
- ◆ Über 70 nationale und internationale Fondspartner
- ◆ 8 Immobilienklassen
- ◆ Standorte: Hamburg, Frankfurt und Luxemburg

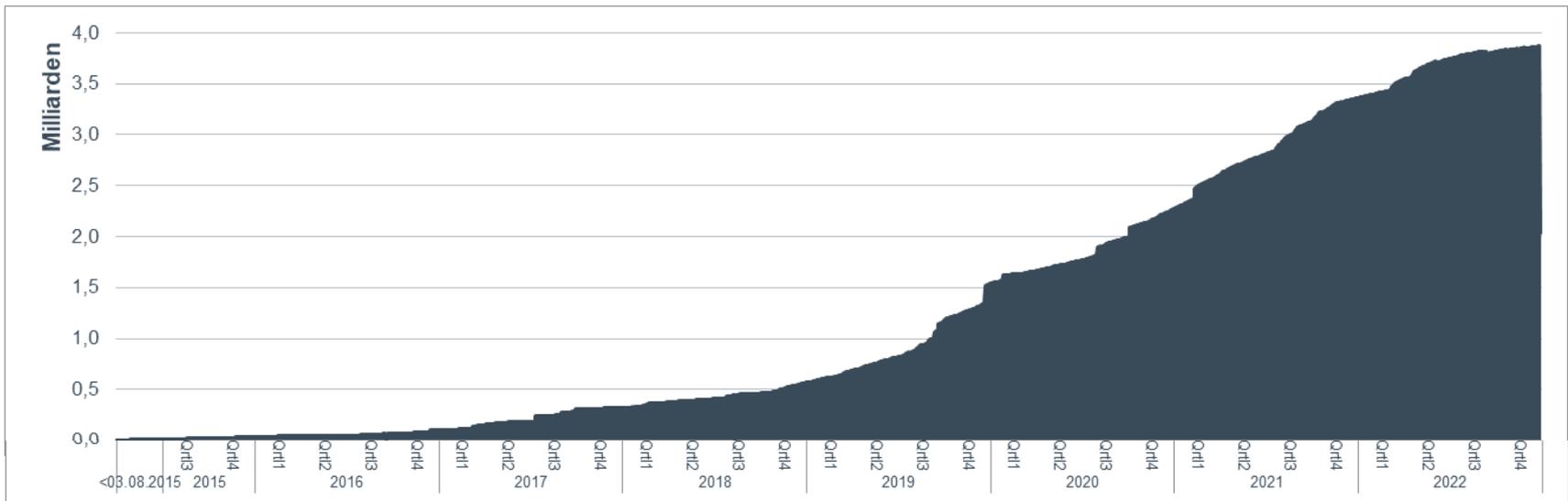


Stand: 31.12.2022

Offene Immobilien-Publikumsfonds gewinnen bei der INTREAL an Bedeutung

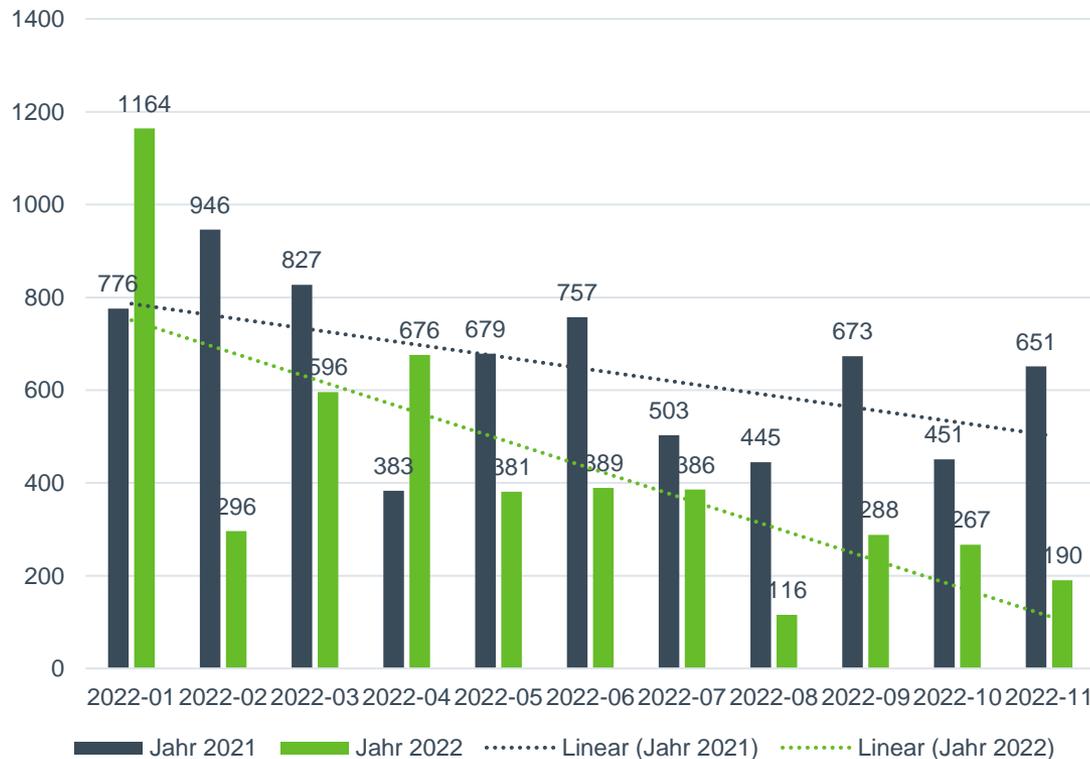
**WACHSTUM DER NETTOMITTELZUFLÜSSE SEIT FONDSAUFBLAUFE AUF 3,9 MRD. EURO
→ 2022 FLOSSEN DEN VON DER INTREAL ADMINISTRIERTEN FONDS ÜBER
540 MIO. EURO NETTO ZU**

**Wachstum Nettomittelzuflüsse in Mio. Euro
der von der INTREAL administrierten offenen Immobilien-Publikumsfonds**



Mittelzuflüsse 2022 ein Drittel niedriger als 2021

MITTELZUFLÜSSE 2022 VERSUS 2021



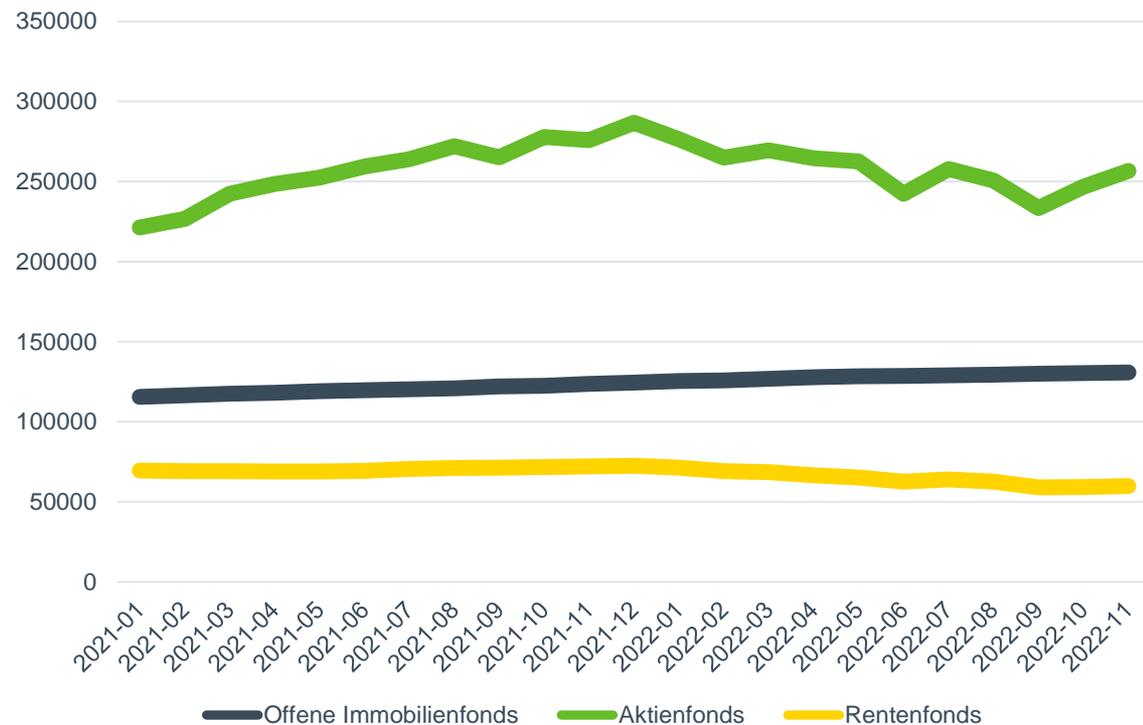
- ◆ Nettomittelzuflüsse von Jan. bis Nov. 2021 betragen 7,1 Mrd. Euro
- ◆ Nettomittelzuflüsse von Jan. bis Nov. 2022 erreichen 4,7 Mrd. Euro.
- ◆ → Das entspricht einem Rückgang um 30 Prozent

Quelle: Bundesbank, Monate Jan. bis Nov. | *ohne Dezember

Nettofondsvermögen bleibt 2022 im Gegensatz zu Aktien- und Rentenfonds stabil

- ◆ Nettofondsvermögen der Immobilienfonds wächst von 124,4 Mrd. Euro Ende 2021 auf 130,8 Mrd. Euro im November 2022 (+5,2 Prozent)
- ◆ Nettofondsvermögen von Aktien- und Rentenfonds fielen seit Jahresbeginn um -10,5 bzw. -17,5 Prozent.

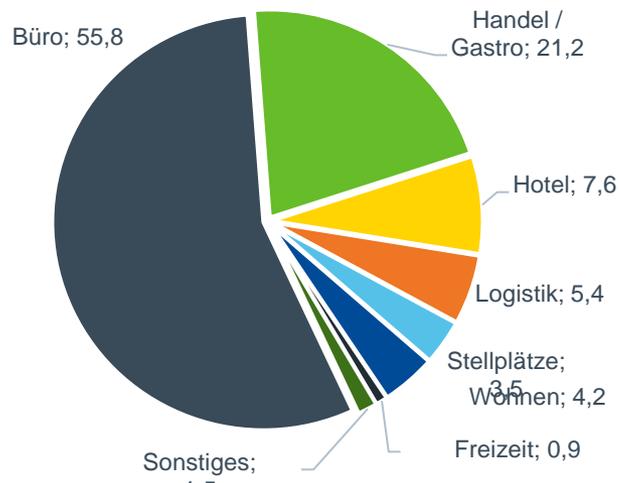
Nettofondsvermögen von Aktienfonds, Rentenfonds und offenen Immobilienfonds im Vergleich
Quelle: Bundesbank



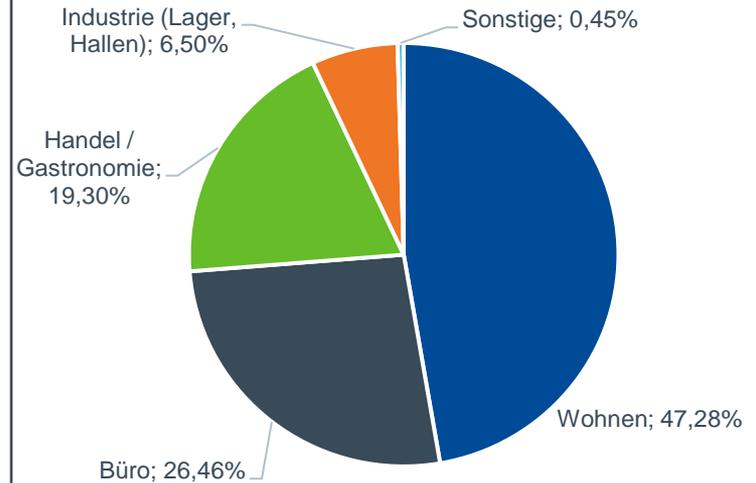
Quelle: Bundesbank

Auf Büro und Handel entfallen immer noch drei Viertel der Fondsimmobilien

Nutzungsarten nach Nettosollmiete per 30.09.2022 (Quelle BVI)

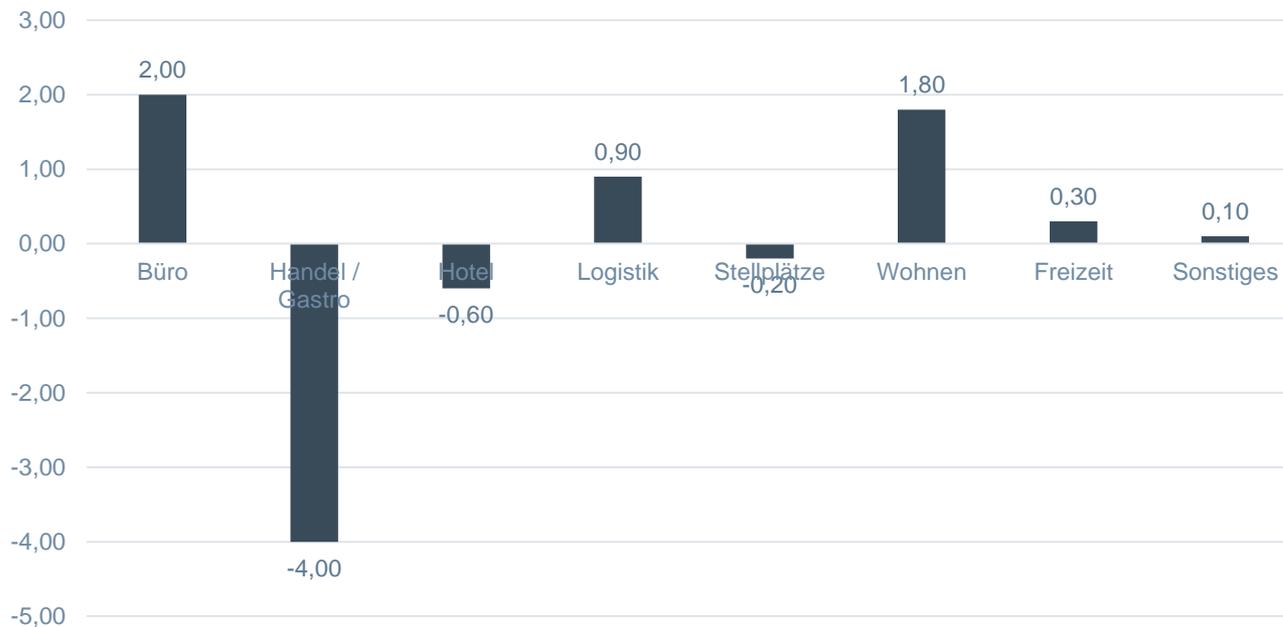


INTREAL Publikumsfonds nach Verkehrswerten per 31.12.2022 (Quelle INTREAL)



Wohnen und Büro sind in den vergangenen zwei Jahren am stärksten gewachsen

Veränderung in den letzten 2 Jahren
Quelle BVI: 30.09.2020 vs 30.09.2022, Veränderung in PP

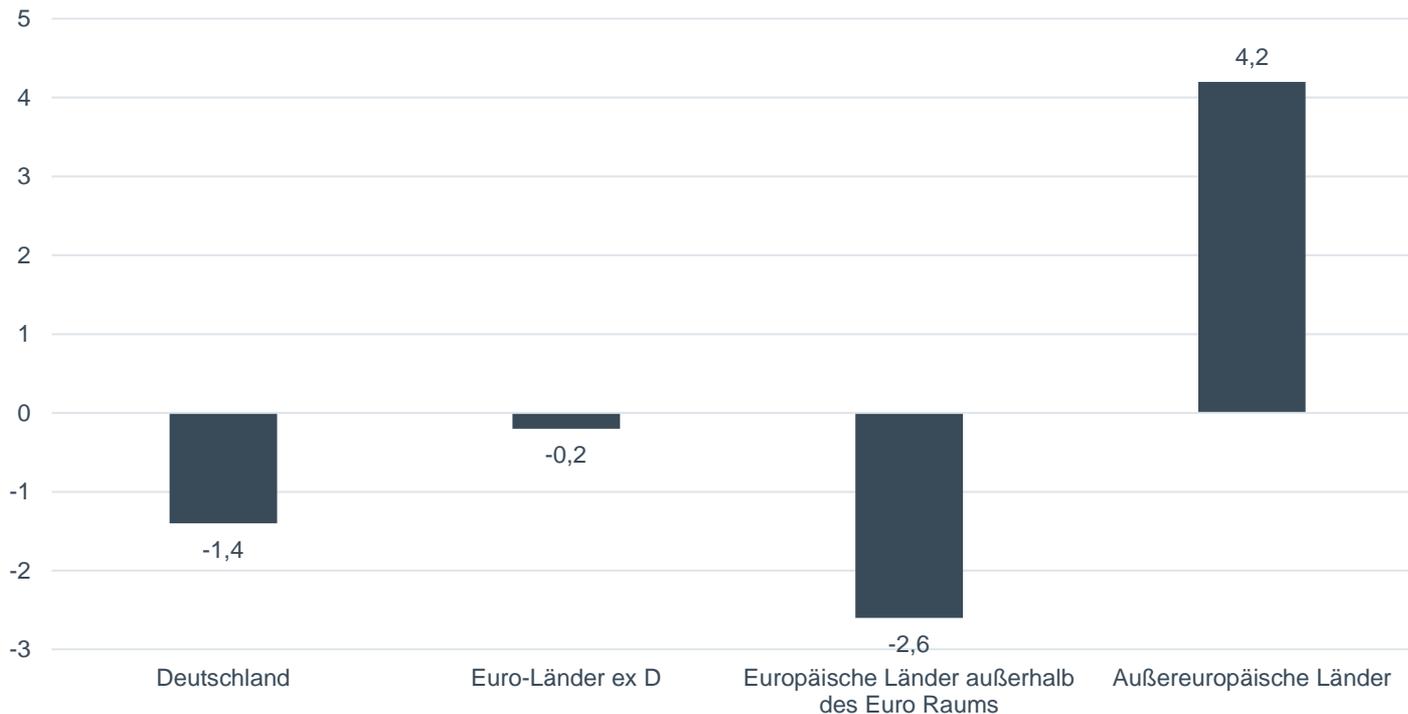


- ◆ Handel wird deutlich abgebaut (welcher Handel? EKZ vs. Nahversorgung)
- ◆ Hotelanteil ging zurück (Pandemiefolge?)

Außereuropäische Engagements nahmen in den letzten beiden Jahren zu

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien nach Verkehrswerten in Prozent

30.09.2020 vs. 30.09.2022 (Quelle: BVI)





Die Publikumsfonds stehen vor einem herausfordernden Jahr 2023 (I)

AUSBLICK

1. MITTELZUFLÜSSE

- ◆ Offene Immobilienfonds sind für Privatanleger eine der wenigen Möglichkeiten in Immobilien zu investieren. Da die eigene Immobilie unerschwinglicher wird, werden mehr Privatanleger indirekt investieren.
- ◆ Allerdings schrumpft aufgrund von Inflation der finanzielle Spielraum von Privatanlegern.
- ◆ → Unterm Strich erwarten wir eher geringere Mittelzuflüsse als 2022.

2. RENDITEN

- ◆ Wertänderungsrenditen werden nicht mehr denselben Beitrag zur Gesamtrendite leisten wie in der Vergangenheit. Die Mieten steigen zwar deutlich, es ist aber fraglich, ob dies den ersten Effekt kompensieren kann.

Die Publikumsfonds stehen vor einem herausfordernden Jahr 2023 (II)

AUSBLICK

3. ESG

- ◆ Artikel-8-Plus-Fonds sind der neue Standard.
- ◆ Artikel-9-Fonds / Impact Fonds sind aufgrund der vielen noch offenen Fragen und der Haftungsrisiken bei Publikumsfonds kaum realisierbar.
- ◆ → Wir rechnen nicht mit einem Impact Produkt für Privatanleger im Jahr 2023.

4. NEUE FONDS 2023?

- ◆ Wir sind in konkreten Gesprächen für Neuauflagen von Publikumsfonds. Die aktuelle Marktphase macht Planungen sehr schwierig. Der konkrete Start von neuen Fonds wird kommen, wenn sich der Transaktionsmarkt wieder gefunden hat.



Vielen Dank...

INTREAL

... für ihre Aufmerksamkeit!

PRESSEKONTAKT INTREAL:

c/o RUECKERCONSULT

Daniel Sohler

sohler@rueckerconsult.de

030 28 44 987 49

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Tel.: +49 40 377077 901

Fax.: +49 40 377077 999

info@intreal.com

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der INTREAL von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden.

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass die getroffenen Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können. Die INTREAL bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der INTREAL handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen sowie deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und dürfen nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der INTREAL an Dritte weitergegeben werden.



Investors for a new now

Die Offenen Immobilien- Publikumsfonds der DWS

Online-Pressekonferenz
Ausblick Publikumsfonds

Ulrich Steinmetz,
Geschäftsführer DWS Grundbesitz GmbH,
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

24. Januar 2023



Die Immobilienexperten der DWS – globale Präsenz mit internationalem Netzwerk



Mehr als **50 Jahre** professionelle Erfahrung im Immobiliengeschäft*



Rund **350 Mitarbeiter** in der Immobilienvermögensverwaltungssparte an **mehr als 20 Standorten** weltweit



Immobilieninvestments in rund **40 Ländern**, darunter rund 15 europäischen Ländern



Verwaltetes Immobilienvermögen weltweit:
Rund **83 Milliarden Euro****



Offene Immobilienfonds

grundbesitz europa



Investitionen in Immobilien vorwiegend in Europa, einschließlich Deutschland.

grundbesitz global



Investitionen in Immobilien weltweit, vorwiegend in Nordamerika, Asien/Pazifik sowie Europa, jedoch nicht in Deutschland.

grundbesitz Fokus Deutschland



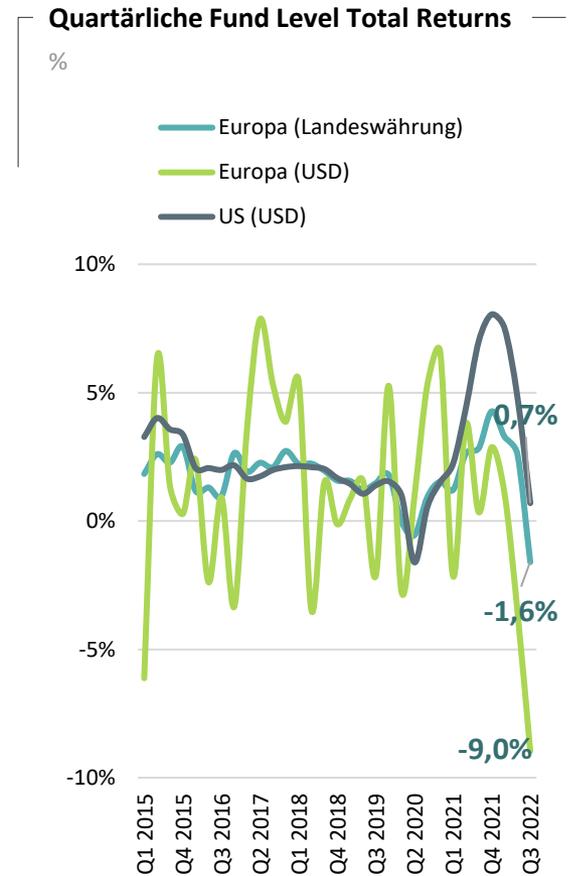
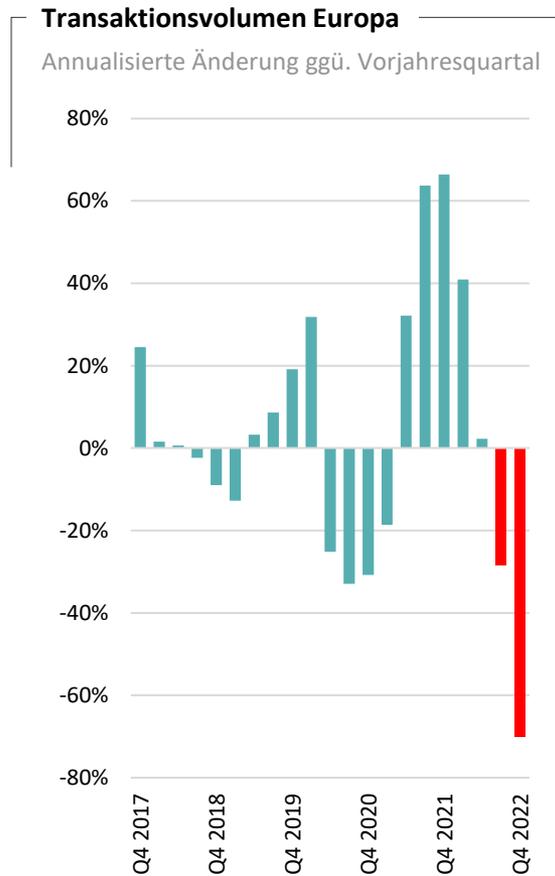
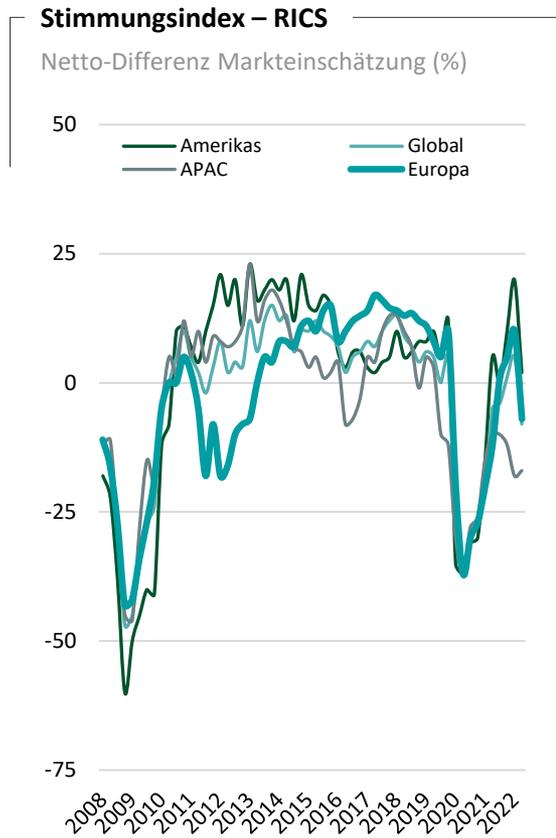
Investitionen in Immobilien vorwiegend in Deutschland.

Derzeit keine Ausgabe von Anteilen.

* 1970 Auflegung des Offenen Immobilienfonds grundbesitz invest, ** inkl. direkte und indirekte Immobilieninvestments
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2022

Angespanntes wirtschaftliches und geopolitisches Umfeld

Herausforderungen des Jahres 2022 halten weiter an. Eintrübung am (globalen) Investmentmarkt.
Starke sektorspezifische Unterschiede in Europa.



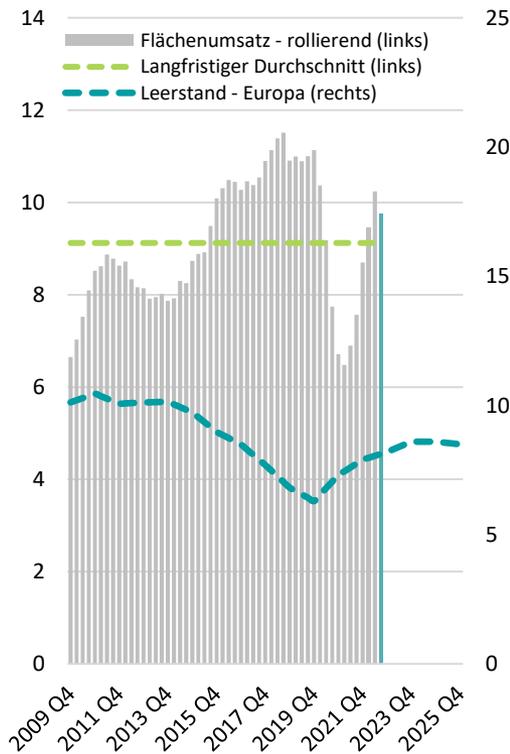
Quellen: RICS, 3. Quartal 2022, RCA, Januar 2023, GREFI, Januar 2023

Unterstützung vom Mietmarkt federt Negativeffekte ab

Robuste Flächennachfrage und erwartete Angebotsengpässe

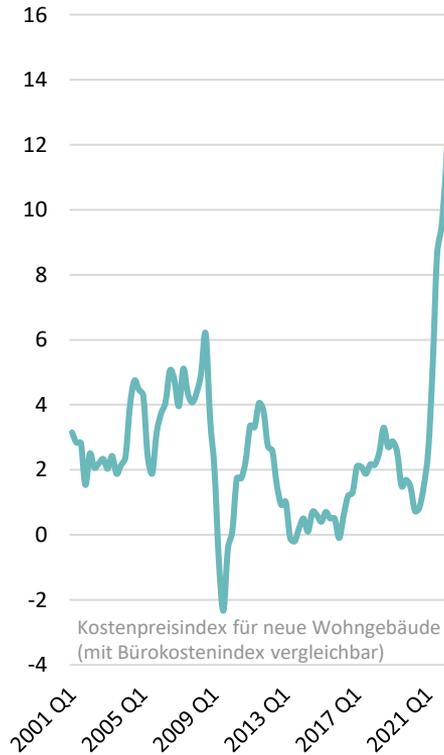
Flächenumsatz Büro Europa*

Umsatz in Mio. m², Leerstand in %



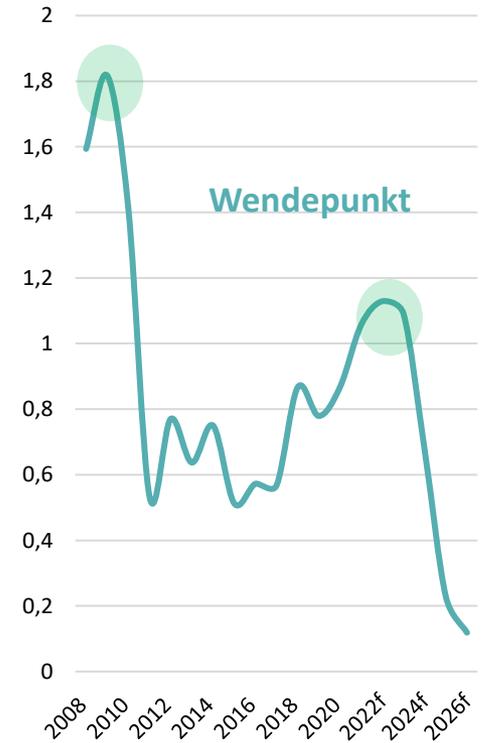
EU Baukostenindex

Jährl. Änderung ggü. Vorjahresquartal in %



Büro-Fertigstellungen in Europa (netto)*

%



*von DWS prognostizierte Märkte

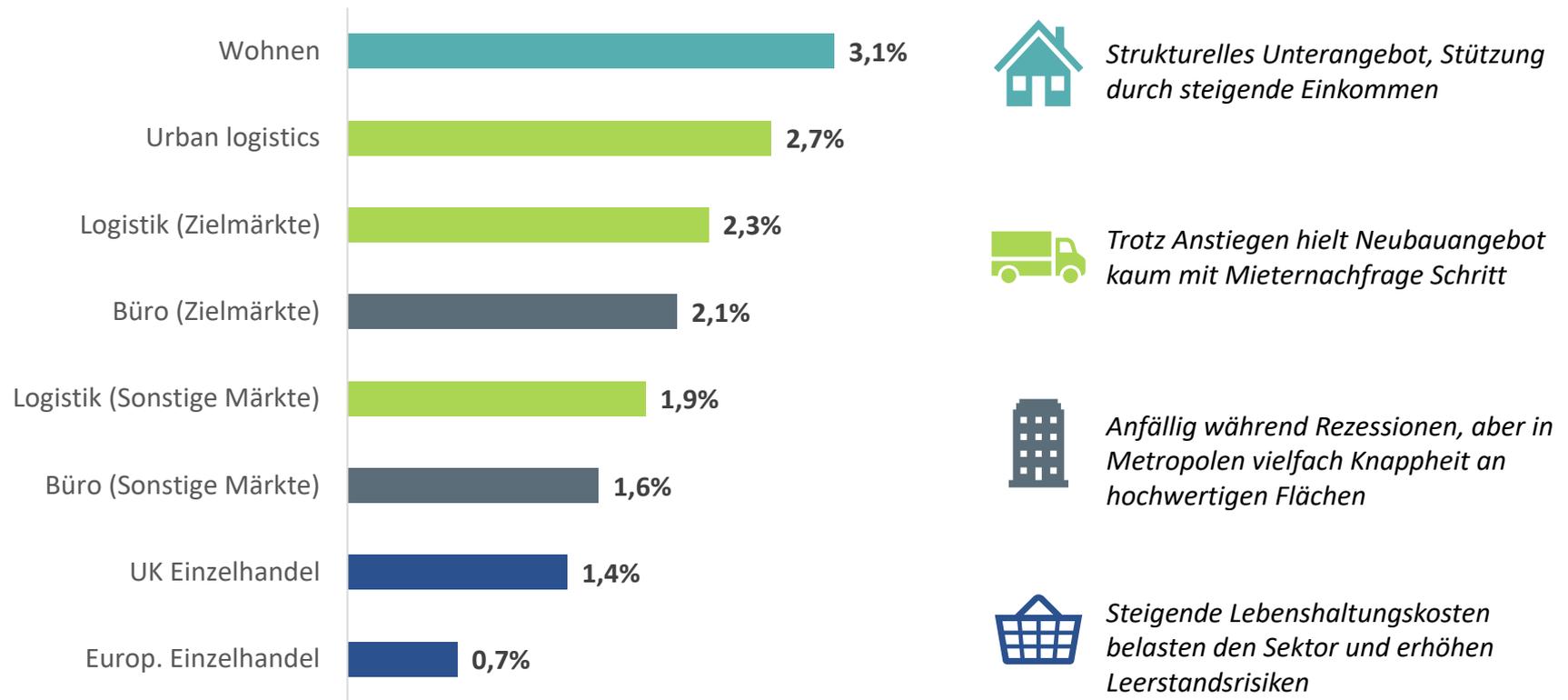
Quellen: PMA, Eurostat, DWS Alternatives GmbH, Stand: Dezember 2022

Starkes Mietwachstum als Konsequenz – Übersicht nach Segmenten

Dank starker Fundamentaldaten und (teilweiser) Weitergabe der Inflation Outperformance des europäischen Wohnungsmarktes erwartet.

Mietwachstum nach Subsegmenten

2023-32F (Durchschnitt in % p.a.)



Überblick

Die drei Offenen Immobilien-Publikumsfonds der „grundbesitz“-Familie



Das Fundament

Weltweite Chance

Made in Germany

grundbesitz europa

grundbesitz global

grundbesitz Fokus Deutschland
(Derzeit keine Ausgabe von Anteilen)

 Aktuelles Portfolio	# 97 Immobilien* # 12 Länder	# 67 Immobilien* # 16 Länder	# 34 Immobilien* # 5 Länder
 Fondsvolumen	9,6 Mrd. EUR	4,4 Mrd. EUR	1,0 Mrd. EUR
 Liquiditätsquote**	14,1 %	16,9 %	12,9 %
 Vermietungsquote***	92,6 %	89,1 %	96,6 %
 Wertentwicklung**** 12/2021 – 12/2022 (Anteilklasse RC)	2,6 %	2,1 %	1,5 %

* Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist; ** Bezogen auf das Fondsvolumen; *** Bezogen auf den Jahressollmietertrag; **** Brutto
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2022

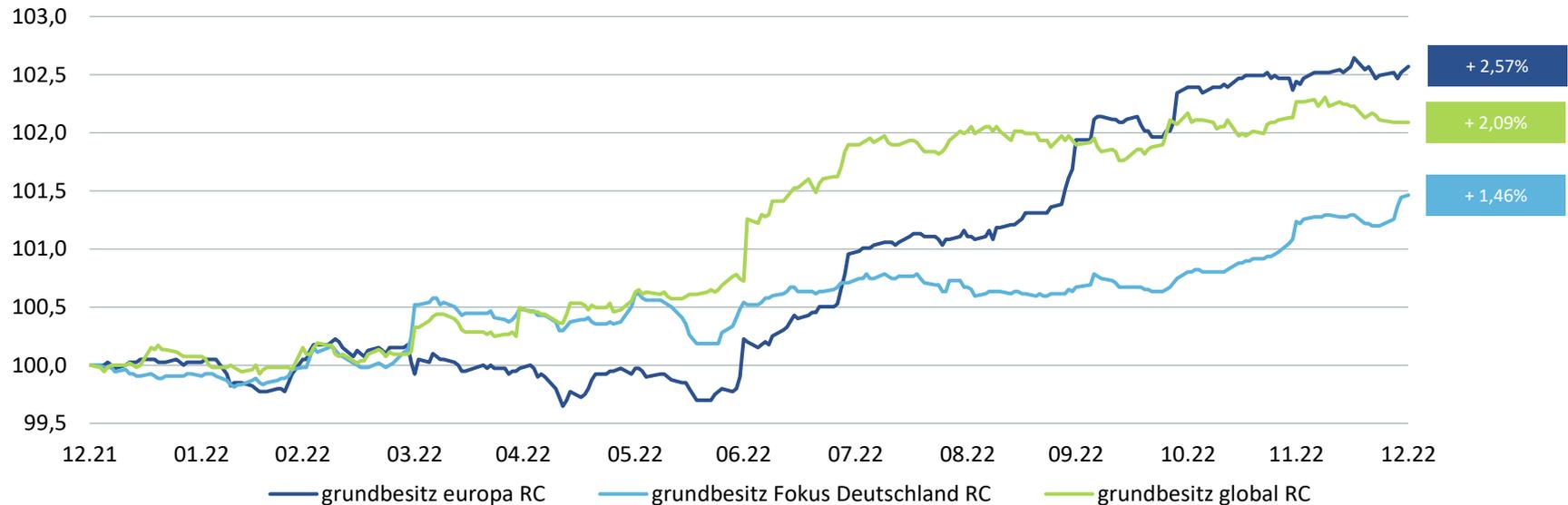
grundbesitz-Fonds

Rückblick auf das Jahr 2022



Wertentwicklung im Jahr 2022 (in %)

(31.12.2021 = 100 Punkte)



_ Die drei grundbesitz-Fonds erzielten auch 2022 – so wie in jedem Jahr seit Auflegung – eine **positive Wertentwicklung**

_ **Vielzahl an erfolgreichen Immobilien-Transaktionen** im Jahr 2022

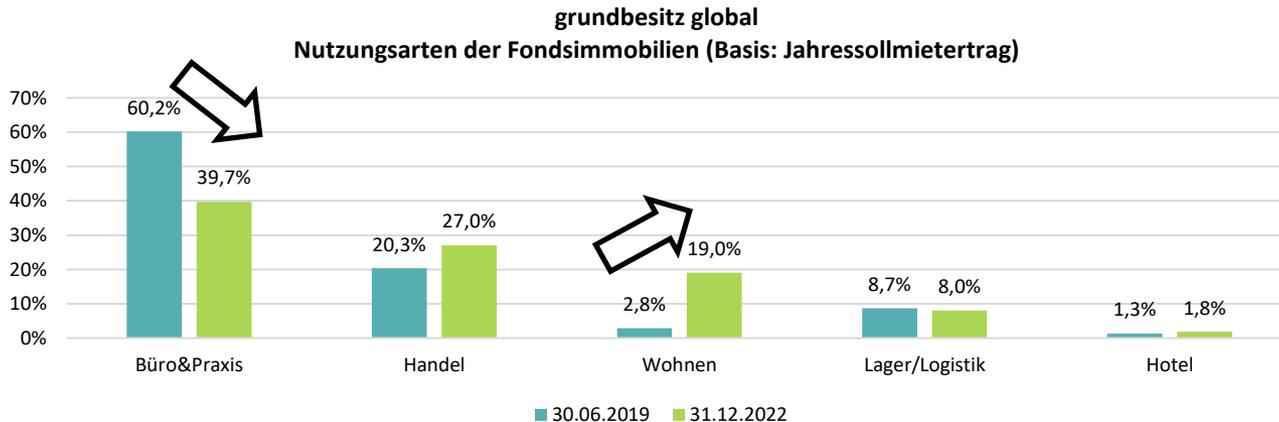
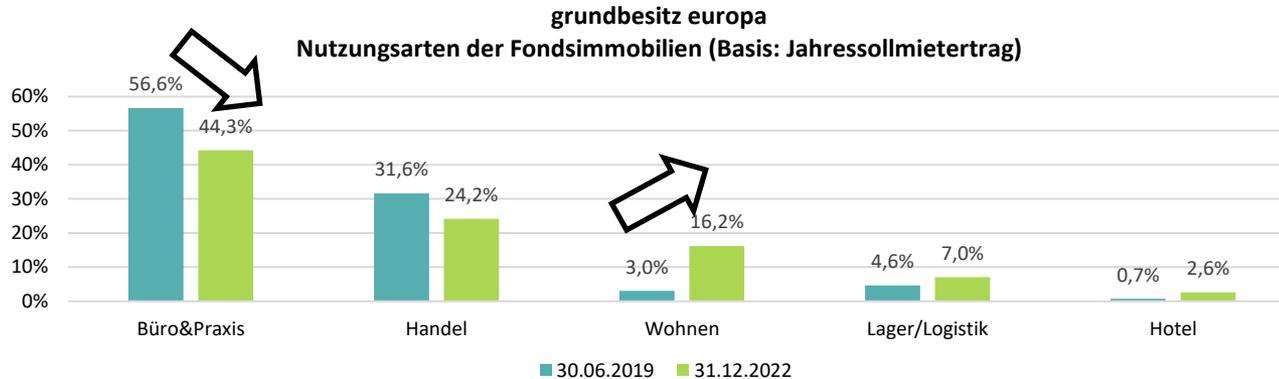
_ **Positive Nettomittelzuflüsse** im vergangenen Jahr in Summe der drei Fonds

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, Stand: Ende Dezember 2022

Aktives Management der grundbesitz-Fonds

Deutlicher Ausbau der Nutzungsarten "Wohnen" bei grundbesitz europa und grundbesitz global



grundbesitz Fokus Deutschland nach wie vor mit hohem Anteil „Wohnen“ (zuletzt 35,8%)

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2022

ESG: Änderungen der Anlagebedingungen und der Verkaufsprospekte // DWS

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Offenlegungsverordnung

MiFID II und Offenlegungsverordnung

- Neben der Förderung von ökologischen Merkmalen gemäß Art. 8 Offenlegungsverordnung werden nun auch die **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“)** von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt
- **Immobilienanlagen** der grundbesitz-Fonds: Fokus auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der **Umweltbelange** anhand der folgenden Faktoren
 - Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
 - Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
 - Treibhausgasemissionen
 - Intensität des Energieverbrauchs
- **Liquiditätsanlagen** (Investition in Unternehmens- und Staatsanleihen): Auch hier werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt



Weitere Informationen zu den Nachhaltigkeitsfaktoren der Umweltbelange bei den Fondsimmobilien und konkreten Maßnahmen

Wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

- Bei **Ankäufen**, dem Management der **Bestandsobjekte** sowie bei **Verkäufen** werden die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren berücksichtigt:



- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (der prozentuale Anteil soll höchstens 2% betragen)



- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (eine Reduzierung des Anteils wird angestrebt)



- Treibhausgasemissionen (Anteil der durch die Immobilien des Fonds verursachten CO2-Emissionen soll gemessen und reduziert werden)



- Intensität des Energieverbrauchs (der Energieverbrauch der Immobilien des Fonds soll gemessen und reduziert werden)

Beispiele für konkrete Maßnahmen bei den Immobilien der grundbesitz-Fonds

- Mit den folgenden beispielhaften Maßnahmen will die DWS die **ökologischen Merkmale fördern**, die wichtigsten **nachteiligen Auswirkungen** auf Umweltbelange berücksichtigen und eine Verringerung erreichen sowie **den Grad der Zielerreichung** messen:



- Einsatz von automatisierten und intelligenten Messsystemen zur Erfassung von Strom- und Gasverbräuchen in Echtzeit (sog. Smart Meter),
- aktive Energiemanagementsysteme,
- Energieeinkauf über Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas (geringerer CO2-Fußabdruck), sowie
- Vereinbarungen mit den Mietern über eine möglichst effiziente Immobilienbewirtschaftung (sog. „grüne“ Mietvertragsklausel)

– Bei **Modernisierungen / Baumaßnahmen der Bestandsobjekte:**



- Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik,
- Modernisierung von Fassaden oder
- im Rahmen von Projektentwicklungen der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen

Zusammenfassung

Ausblick Immobilien-Publikumsfonds aus Sicht der DWS



2023 bleibt ein herausforderndes Jahr für die Immobilienindustrie - aber **robuste Vermietungsmärkte**



Inflationäres Umfeld - **Inflationsindexierte oder Staffel-Mietverträge** bei Großteil der Fondsimmobilen



Hohe Baukosten und reduzierte Kreditvergaben der Banken reduzieren Neubautätigkeit - damit **mittelfristig kein Überangebot von Flächen**



Offene Immobilien-Publikumsfonds – Vergleichsweise sichere Anlageklasse dank der **regulatorischen Regelungen**



Wichtig: - **Breite Diversifikation** der Immobilienportfolios, aktives Asset Management sowie anhaltender **Fokus auf ESG-Aspekte**

Informationen zu den Offenen Immobilien-Publikumsfonds der DWS



DWS-Webseiten zur Strategie, Wertentwicklung, den Immobilien-Portfolios, aktuellen Kommentaren, Fonds-Fakten, Verkaufsunterlagen, Reportings sowie Informationen zu allen Transaktionen



grundbesitz global

<https://www.dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807057-grundbesitz-global-rc/>



grundbesitz europa

<https://www.dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807008-grundbesitz-europa-rc/>



grundbesitz Fokus Deutschland

<https://realestate.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807081-grundbesitz-fokus-deutschland-rc>



The background of the slide is a photograph of a large flock of birds flying over a beach at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and grey. In the bottom left, the silhouette of a person is visible, looking out at the sea. The overall mood is serene and natural.

Kennzahlen
Chancen und Risiken
Wichtige Hinweise

Chancen und Risiken

grundbesitz europa und grundbesitz global



Chancen

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen/ weltweiten Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
 - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa/ 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 (12 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
- Nur grundbesitz global: Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien)

Anteilpreisrisiko: 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, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieterinnahmen 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 (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen 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.

Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Es besteht das Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, so dass 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 (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 der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer 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 realestate.dws.com – <https://realestate.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://realestate.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 30.09.2022 (grundbesitz europa) durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2022 sind vorläufig (grundbesitz europa). Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 31.03.2022 (grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland) durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2022 sind vorläufig (grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland). Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.



**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

Pressekonferenz 23.01.2023

Offener Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND Ausblick 2023

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer INDUSTRIA

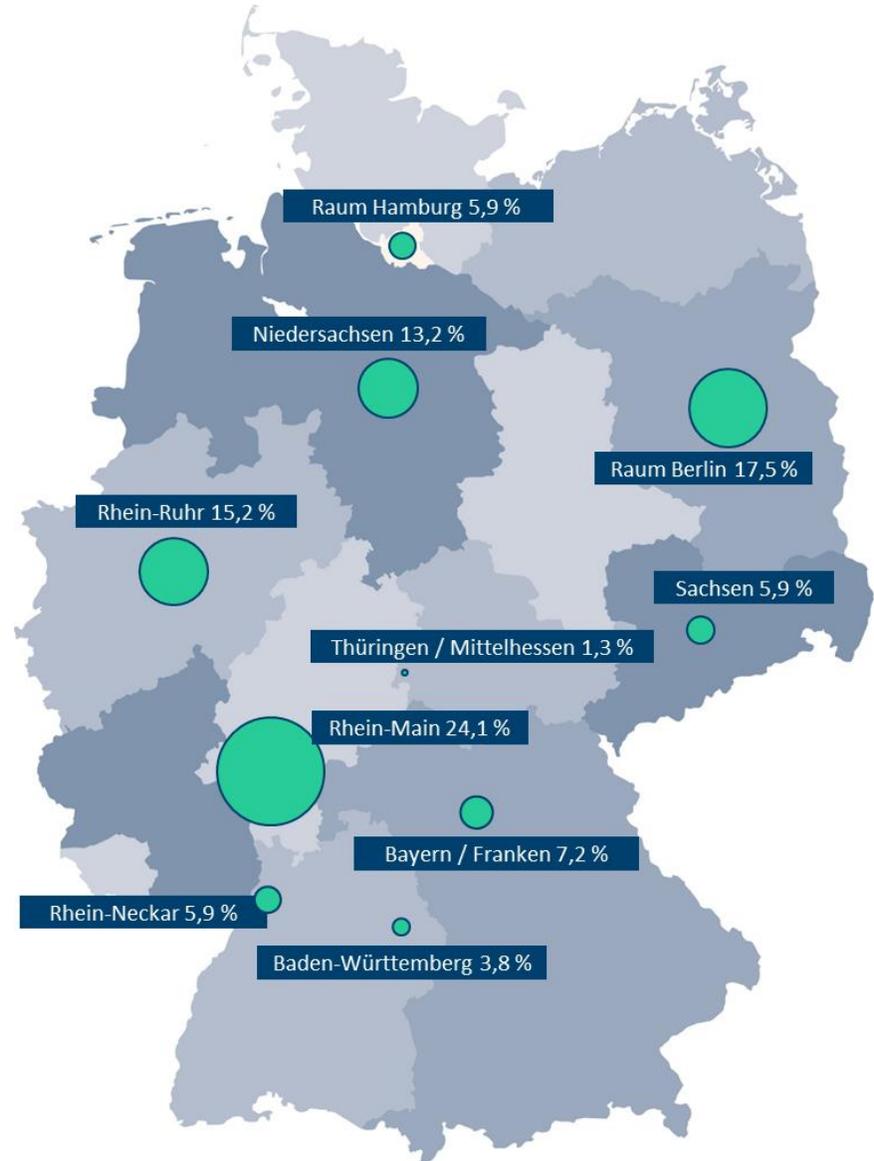
ECKDATEN INDUSTRIA

- / 4,9 Mrd. Euro AuM
- / 150 Mitarbeiter
- / 18.600 Wohneinheiten in der Verwaltung
- / 68 Jahre Erfahrung
- / Sitz in Frankfurt am Main



ECKDATEN FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

- / Im August 2015 aufgelegt
- / Service-KVG: INTREAL
- / 93,3 Prozent Wohnen
- / 46 Fondsobjekte + 9 angekaufte Neubauprojekte
- / 3.295 Wohn- und 176 Gewerbeeinheiten
- / 973 Mio. Euro Nettofondsvermögen
- / 1,1 Mrd. Euro Bruttofondsvermögen
- / 98 Prozent Vermietungsquote
- / 15,7 Prozent FK-Quote (127 Mio. Euro)



FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND
AUSBLICK UND STRATEGIE 2023



AUSBLICK 2023 / 1

ANKAUFSTRIEB 2023: 50 BIS 150 MIO EURO

- ✓ Aktuelle Unsicherheit am Markt erschwert Prognosen, daher große Spanne
- ✓ Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hatte 2022 viele „vorgezogene“ Ankäufe -> Ankauftsdruck erst einmal nicht so hoch
- ✓ Wir haben 2023 und 2024 viele Fertigstellungen + Übernahmen von in der Vergangenheit angekauften Objekten
 - ✓ 2023: 6 Objektübernahmen mit 627 WE und einem Volumen von 266 Mio. Euro
 - ✓ 2024: 5 Objektübernahmen mit 247 WE und einem Volumen von 115 Mio. Euro
 - ✓ 2025: 3 Objektübernahmen mit 342 WE und einem Volumen von 153 Mio. Euro



AUSBLICK 2023 / 2

FOKUS IM H1 AUF GEFÖRDERTEM WOHNEN, IM H2 AUF FREI FINANZIERTEM WOHNEN

- ✓ Im H1 2023 liegt der Fokus im Ankauf eher auf gefördertem Wohnen, bereits im H2 2022 hat sich der Fokus auf das geförderte Segment verschoben. Das zeigen bereits die sechs Ankäufe im H2 2022 -> 294 von 426 angekauften Einheiten sind gefördert. Das entspricht rund 70 Prozent
- ✓ im H2 2023 kommt voraussichtlich wieder mehr frei finanziertes Wohnen dazu -> Voraussetzung: Markt springt wieder an
- ✓ Wir sind offen für alle Sparten des Wohnens – beispielsweise auch seniorengerechtes Wohnen oder betreutes Wohnen

AUSBLICK 2023 / 3

WEITERES FREMDKAPITAL VON 90 MIO. EURO ZU GÜNSTIGEN KONDITIONEN GESICHERT

- ✓ Wir haben uns vor dem Zinsanstieg noch Darlehen in größerem Umfang zu den alten Konditionen gesichert
-> Es handelt sich vor allem um KfW-Mittel und andere Förderdarlehen
- ✓ Fremdkapitalquote wird daher perspektivisch von aktuell 15,7 Prozent (127 Mio. Euro) auf 25,6 Prozent (214 Mio. Euro) steigen



AUSBLICK 2023 / 4

STEIGENDE MITTELZUFLÜSSE SEIT JAHRESBEGINN

- ✓ Der aktuelle Cash-Call läuft seit 16.05.2022 und ist weder zeitlich noch betraglich limitiert
- ✓ Seitdem sind dem Fonds 107 Mio. Euro zugeflossen
- ✓ Die aktuelle Liquiditätsquote liegt bei 24,7 Prozent
- ✓ Seit dem Jahreswechsel verzeichnen wir ansteigende Zuflüsse und zugleich sinkende Rückgabewünsche

AUSBLICK 2023 / 5

WIR ERWARTEN LEICHT STEIGENDE MIETEINNAHMEN

- ✓ Wir beobachten steigende Mieten am Markt aufgrund der gestiegenen Nachfrage
- ✓ Davon profitiert der frei finanzierte Teil unserer Wohnungen
-> Die geförderten Wohnungen sind hiervon ausgenommen
- ✓ Bei Neubauten arbeiten wir mit indexierten Mietverträgen.
Die Indexierung beginnt i.d.R. nach den ersten beiden Jahren zu laufen





AUSBLICK 2023 / 6

WIR RECHNEN NICHT MIT BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE ENERGIEKRISE

- ✓ Sehr junger Immobilienbestand:
73 Prozent der Objekte haben einen Energieausweis der Klasse A oder B
- ✓ Viele Objekte erfüllen die Anforderungen des KfW-55-Standards
- ✓ Viele Mieter haben freiwillig die Vorauszahlungen erhöht
- ✓ **Wir gehen derzeit davon aus, dass wir die Ausschüttung auf dem Level der Vorjahre halten können**

ARNAUD AHLBORN

Geschäftsführer INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Telefon +49 69 83 83 98 51

arnaud.ahlborn@industria-immobilien.de

INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a.M.



RECHTSHINWEISE

Dies ist eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA WOHNEN, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Sie dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung. Alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (nachstehend „Fonds“). Bitte lesen Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/> erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher

Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/>

Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt a. M., oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („INTREAL“), Ferdinandstraße 61,

20095 Hamburg, anfordern. Es handelt sich um einen aktiv verwalteten Fonds, welcher nicht unter Bezugnahme auf einen Referenzindex verwaltet wird. Mit dem Erwerb von Anteilen

erwerben Sie Anteile an dem Fonds und erwerben nicht die vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien), welche von der INTREAL für Rechnung des Fonds erworben werden. Im Anlagefokus des Fonds stehen Wohnimmobilien, die insbesondere in Deutschland gelegen sind. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird oder sich verzögern kann. Eine Rückgabe von Fondsanteilen ist nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist möglich. Der Wert der Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Umfassende Ausführungen zu den mit der Anlage in den Fonds verbundenen Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt. Die wesentlichen Risiken finden Sie zudem in den wesentlichen Anlegerinformationen. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen. Die künftige Wertentwicklung des Fonds hängt auch von der persönlichen Situation des Anlegers in Bezug auf seine Besteuerung ab und kann sich in Zukunft ändern.

Quelle: INDUSTRIA IMMOBILIEN GmbH soweit keine anderen Quellen angegeben.

© 2023 INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Bildnachweise: Getty Images, Adobe Stock Bilder, R. Rachel Fotografie

INDUSTRIA WOHNEN GmbH | Theodor-Heuss-Allee 74 | 60486 Frankfurt a.M. | Telefon: 069 83 83 98-0 | info@industria-immobilien.de | www.industria-immobilien.de



VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT





Mein Leben. Mein  immo**SUBSTANZ**



Zielportfolio

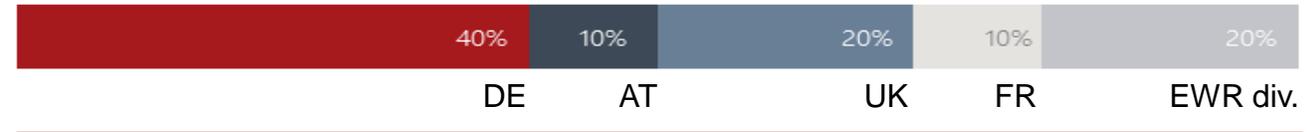
Fonds
Portfolio

Fonds
Performance

Ausblick
2023



Geplante geografische Verteilung nach Verkehrswert:

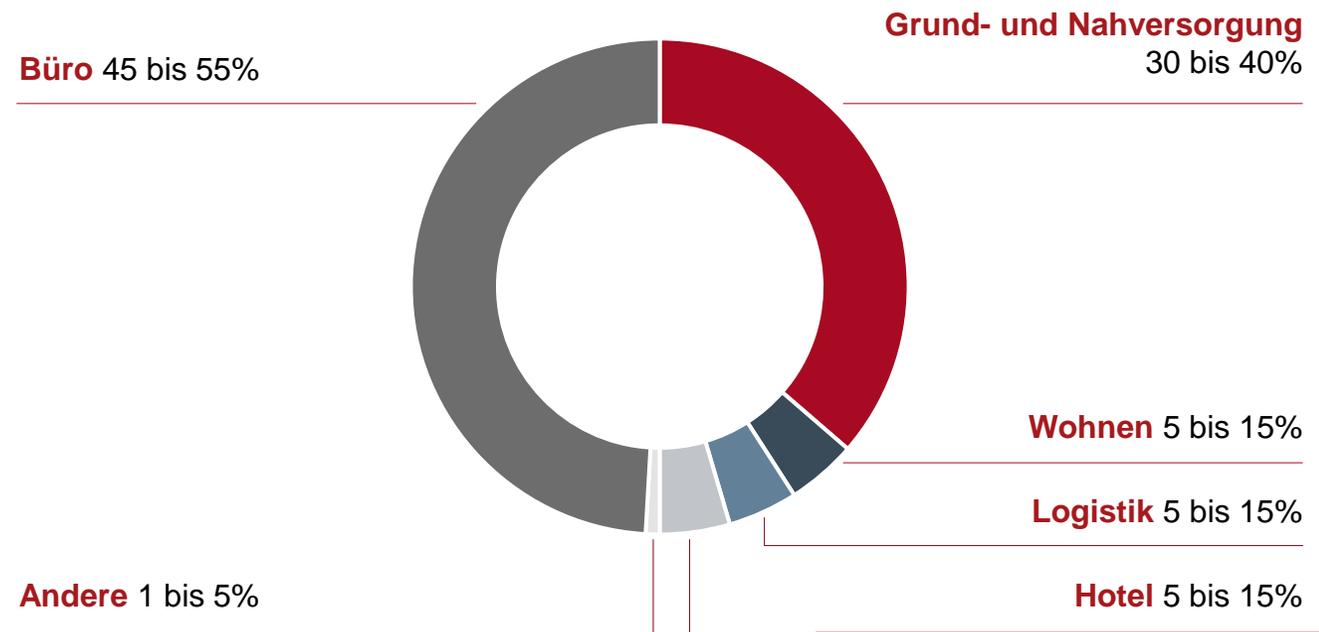


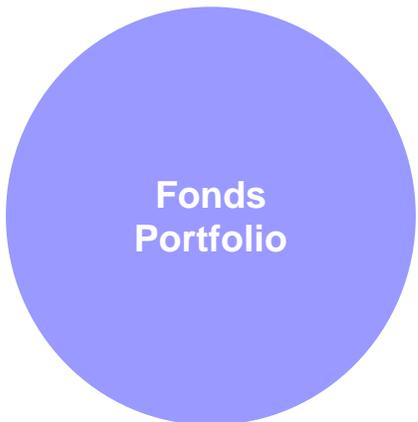
- **Länderfokus:**
 - ausgewählte Immobilienstandorte in **Deutschland** und weiteren Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums, die ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen.

- **Nutzungsart:**
 - Neubau- und Bestandsobjekte mit einer Objektgröße von ca. **10 bis 50 Millionen Euro**
 - **Büro, Grund- und Nahversorgung**, Wohnen, Logistik und Hotel

- **Standort und Lage:**
 - Qualitätsimmobilien, insbesondere Objekte mit mehreren Mietern (**Multi-Tenant**)
 - nachhaltiger Lage und in Kombination mit **mittel- und langfristigen Mietverträgen**

Ziel-Mieteinnahmen nach Nutzungsart



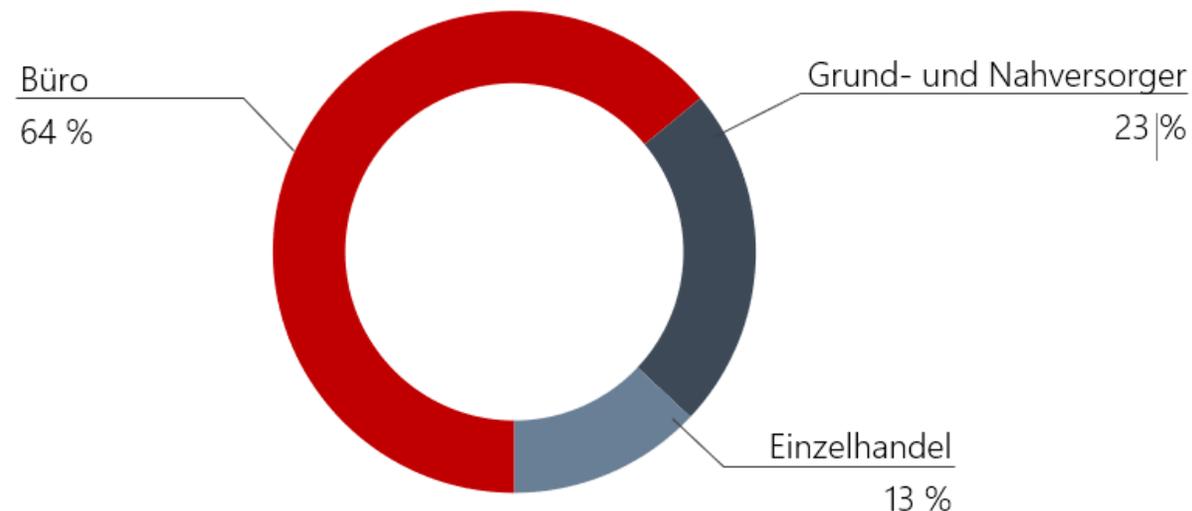


Objekte / Stichtage	Währung	Verkehrswert zum 31.10.2022	Faktor
Metzingen	EUR	8.240.000	18,2
Wannweil	EUR	6.785.000	19,7
Buchholz in der Nordheide	EUR	8.800.000	18,4
Wien, Hainburger Straße	EUR	42.120.000	20,9
Gesamtsumme		65.945.000	19,3

Gesamtjahresmiete (Ist) 3.298.875,46 EUR

Vermietungsquote 99,29%

Ø RLZ der MV in Jahren 7,7



Bruttoliquidität 26,0 %

Tagesgeld aktuell p.a. 1,85 %

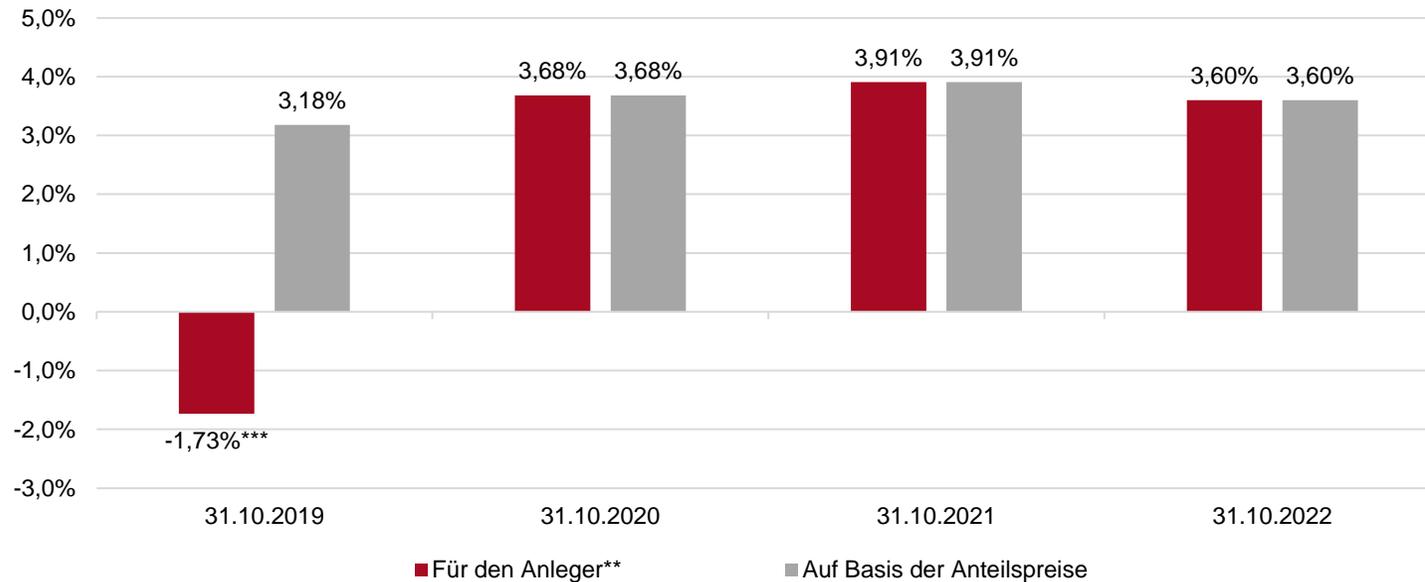
Termingeld p.a. Bis zu 2,30 %

Fremdkapitalquote 29,4 %

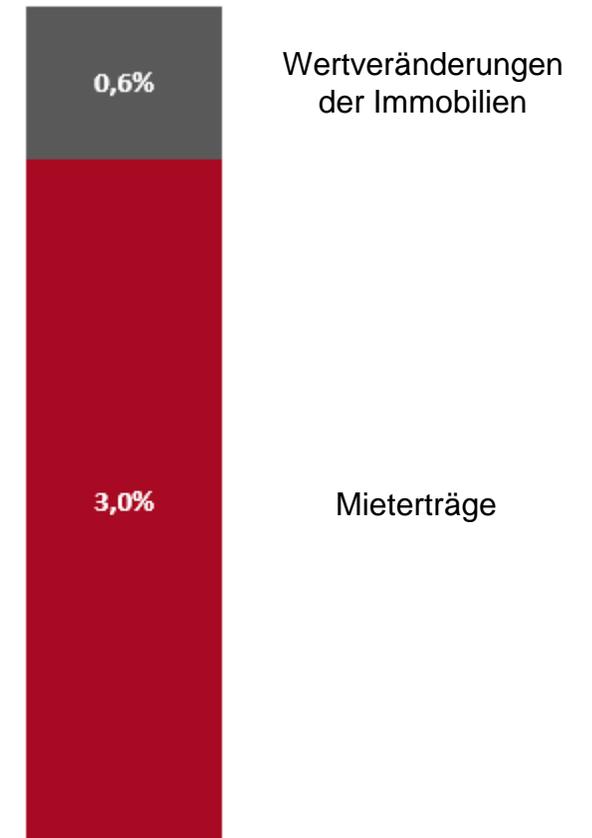
Ø Zinsbindung 4 Jahre

Fonds Performance

Jährliche Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung)*



Gesamtrendite



* Die dargestellte Wertentwicklung gem. BVI-Methode zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts im Zeitraum der jeweils letzten 12 Monate vor dem genannten Stichtag. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Durch Fondsaufgabe am 22.01.2019 ist die entsprechende Wertentwicklung für 12 Monate für 2019 nicht verfügbar. Hilfsweise ist daher im ersten Jahr die unterjährige Wertentwicklung seit Fondsaufgabe dargestellt

** Für die Berechnung für den Anleger wurde im ersten Jahr eine beispielhafte Anlage i.H.v. 1.000 EUR unterstellt und dabei ein einmaliger Ausgabeaufschlag i.H.v. 5 % bei der Wertentwicklung berücksichtigt (gem. BVI).

*** Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Ausblick 2023

Ziel-Performance laufendes Geschäftsjahr

- weiterhin bei ca. 3,2 - 3,5% p.a.

Ankäufe

- aktive Beobachtung unserer primären Zielmärkte und Suche nach adäquaten Investitionsoptionen
- durch die vorhandene, abrufbare Liquidität im Fonds sind wir jederzeit handlungsfähig, aber aufgrund der relativ guten Zinssituation auch nicht gezwungen kurzfristig zu handeln

Fondswachstum

- Anbindung von 25 neuen Vertriebspartnern
- Aufbau von ca. 50 Mio. EUR Nettomittel

Erweiterung des Portfolios wird geprüft

- Blick auf Erneuerbare Energien
- KGAL goes Green





AUF WIEDERSEHEN

// DWS

 **KGAL**

 **INDUSTRIA**

INTREAL