DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Jahresbericht zum
31. März 2019

DWS

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. September 2018) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen", ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

Für das Immobilien-Sondervermögen bestehen zwei Anteilklassen mit den Bezeichnungen RC und IC. Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC ist insbesondere an eine bestimmte Mindestanlagesumme gebunden. Darüber hinaus unterscheiden sich die beiden Anteilklassen auch hinsichtlich der Verwaltungs- sowie der erfolgsabhängigen Vergütung.

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2019)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren.[1)]
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a.[2)] bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens.	0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen.
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

1) Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilklasse IC enthält der Verkaufsprospekt.
2) Bis zum Ende des Berichtszeitraums wurde eine reduzierte Verwaltungsvergütung erhoben.

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, ab dem 5. Juni 2015 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

Hinweis: Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger 2

Kennzahlen im Überblick 5

Tätigkeitsbericht 6

Vermietungsinformationen zum 31. März 2019 14

Übersicht: Renditen, Bewertung. 16

Vermögensübersicht zum 31. März 2019 20

Erläuterungen zur Vermögensübersicht 22

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil I: Immobilienverzeichnis. 24

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung
zum 31. März 2019 28

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil II: Liquiditätsübersicht 29

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 30

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 32

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 36

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 38

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung 39

Verwendungsrechnung zum 31. März 2019 40

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung 40

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV 41

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 49

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister 52

Steuerliche Hinweise für den Anleger 55

Ausweis der Immobilienquoten 62

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien 65

Externe Bewerter 66

Stuttgart, Bülow Tower

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2019)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	430,8 Mio. EUR	346,8 Mio. EUR	84,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	372,3 Mio. EUR	299,7 Mio. EUR	72,6 Mio. EUR
– direkt gehalten	359,1 Mio. EUR	289,1 Mio. EUR	70,0 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13,2 Mio. EUR	10,6 Mio. EUR	2,6 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	19		
– direkt gehalten	17		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	96,4%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	97,6%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,8%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/-zuflüsse (1.4.2018 bis 31.3.2019)	-0,5 Mio. EUR	-0,5 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2018 bis 31.3.2019, BVI-Methode)		3,7%	4,0%
Endausschüttung je Anteil (17.7.2019)		1,20 EUR	1,40 EUR
Anteilwert per 31.3.2019		52,69 EUR	52,90 EUR
Rücknahmepreis (inkl. Rücknahmeabschlag von 2%)		51,63 EUR	51,84 EUR
Ausgabepreis		55,32 EUR	55,55 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH (ehemals: RREEF Investment GmbH) informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, dem vierten vollen Geschäftsjahr des Fonds, eine Wertentwicklung von 3,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 4,0% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach BVI-Methode).

Das Fondsvolumen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 430,8 Mio. EUR gestiegen (31. März 2018: 424,2 Mio. EUR), überwiegend durch die erwirtschafteten Immobilienerträge und das positive Bewertungsergebnis der Immobilien. Die Kapitalabflüsse durch die im Juli 2018 erfolgte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018, rund 8,4 Mio. EUR, konnten damit ebenso kompensiert werden wie die Nettomittelabflüsse i.H.v. 0,5 Mio. EUR.

Da das Fondsmanagement im Einklang mit der Fondsstrategie und im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden hat, ab dem 5. Juni 2015 bis auf Weiteres keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben, wurden im Berichtszeitraum keine neuen Mittel aktiv eingeworben. Lediglich in Form von laufenden Sparplänen und der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum Mittel in Höhe von 0,4 Mio. EUR zugeflossen. Saldiert mit den Abflüssen aus Anteilrückgaben i.H.v. 0,9 Mio. EUR ergibt sich so ein Nettomittelabfluss von rund 0,5 Mio. EUR in der Anteilklasse RC. Die Anzahl der umlaufenden Anteile in der Anteilklasse IC ist dagegen nach wie vor unverändert.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 69,9 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2019 mit 18,8% der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien über dem Vorjahreswert (31. März 2018: 47,3 Mio. EUR bzw. 15,7%). Diese Steigerung resultiert aus dem Einsatz von Fremdkapital im Rahmen des Erwerbs von zwei neuen Fondsimmobilien. Der Fremdkapitaleinsatz des Sondervermögens liegt damit unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%, den das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgibt.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 372,3 Mio. EUR (31. März 2018: 301,1 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau des nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios und die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus. Während des Berichtszeitraums konnten zwei Immobilien, das Büro-Objekt „Uhlandstraße 2“ in Frankfurt am Main, sowie nach Baufertigstellung und Abnahme die in Hamburg gelegene Wohnimmobilie „Fehmarnstraße 8-12“ in den Bestand des Fonds übernommen werden.

Am 16. September 2016 wurde der Erwerb einer Hotelimmobilie in Neuss vereinbart. Als Kaufpreis für dieses Objekt wurden rund 17,6 Mio. EUR vereinbart. Da die kaufvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für den Bestandsübergang nicht erfüllt werden konnten, wurde eine Aufhebungsvereinbarung unterzeichnet und der Kaufvertrag rückabgewickelt. Dem Fonds wurden die im Zusammenhang mit der Transaktion bzw. der Aufhebungsvereinbarung entstandenen Kosten vollständig erstattet.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 31. März 2019 96,4% und liegt somit leicht unter dem Wert zum Geschäftsjahresende 2017/2018 von 98,1% (Stand: 31. März 2018). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus.

In den liquiden Mitteln sind Zahlungsverpflichtungen für Immobilien enthalten, deren Kaufverträge zwar innerhalb oder vor dem Berichtszeitraum unterzeichnet wurden, jedoch noch nicht in den Bestand übergegangen sind. Sobald diese Immobilien in den Bestand übergehen, werden sich die liquiden Mittel des Fonds nach dem Berichtsstichtag weiter reduzieren.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hatte bei Fondsauflage beschlossen, für die Anteilklasse RC bis auf weiteres eine reduzierte Verwaltungsvergütung zu erheben. Dies bedeutet, dass die 1%ige Verwaltungsvergütung lediglich auf die gesetzliche Mindestliquidität und die anteiligen Immobilieninvestments erhoben wird und nicht auf das gesamte Fondsvolumen in der Anteilklasse RC. Diese Regelung galt bis zum Geschäftsjahresende am 31. März 2019 und wird im Anschluss von der vertraglichen Verwaltungsvergütung p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobiliensondervermögens, abgelöst.

Am 23. März 2018 hat der ehemalige Asset Management Geschäftsbereich der Deutschen Bank seinen Börsengang erfolgreich abgeschlossen und firmiert nun unter DWS Group GmbH & Co. KGaA. Im Zuge der Restrukturierung des Markenauftritts wurde die RREEF Investment GmbH zum 1. September 2018 in DWS Grundbesitz GmbH umbenannt. Für Anleger des Fonds ergeben sich hierdurch keine Änderungen.

Im Berichtszeitraum haben sich Änderungen in der Geschäftsführung ergeben: Frau Birgit Benz ist zum 31. August 2018 aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Auf Herrn Dr. Georg Allendorf, der zum 4. Februar 2019 ausgeschieden und in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt ist, folgte Herr Clemens Schäfer, der künftig auch die Rolle als Head of Real Estate Europe übernehmen wird. Frau Dr. Grit Franke ist ebenfalls neu in die Geschäftsführung eingetreten und fungiert als Chief Operating Officer.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH

Dr. Ulrich von Creytz	Dr. Grit Franke	Clemens Schäfer	Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 25. Juni 2019

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit einer Wachstumsrate von 3% im Jahr 2018 blieb die weltwirtschaftliche Entwicklung auf Vorjahresniveau, hat sich jedoch zu Jahresbeginn eingetrübt und dürfte daher im Jahr 2019 nur noch bei rund 2,5% liegen. Diese Entwicklung hat die deutsche Volkswirtschaft bereits in Teilen vorweggenommen. Wurde im Jahr 2017 noch ein überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum von 2,5% erreicht, lag dieser Wert im Jahr 2018 mit 1,5% deutlich darunter und dürfte im Jahresverlauf 2019 nochmals auf eine Marke von rund 1% zurückgehen. Neben wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten in Europa belasten vor allem Sorgen um den Welthandel die exportorientierte deutsche Wirtschaft. Nach Zuwächsen von 6,5% im Jahr 2017 erhöhte sich der Welthandel im Jahresverlauf 2018 noch um 4,8%. Für 2019 wird hier nochmals eine Halbierung erwartet, was nicht ohne Auswirkungen auf deutsche Exporte bleiben dürfte. Darüber hinaus belastete in Deutschland insbesondere die Schwächephase der Automobilbranche das Wirtschaftswachstum zu Jahresbeginn 2019, sodass Deutschland nur knapp an einer technischen Rezession vorbeischrammt. Lagen vierteljährliche Wachstumsraten zur Jahresmitte mit 0,5% gegenüber Vorquartal noch deutlich im positiven Bereich, ging dieser Wert im dritten Quartal auf -0,2% zurück und stagnierte im vierten Quartal 2018 bei 0,0%. Auch im ersten Quartal 2019 deuten Frühindikatoren nicht auf eine wirtschaftliche Belebung hin. Zwar erholte sich mit dem ifo-Geschäftsklimaindex ein wesentlicher Stimmungsindikator nach sechs Rückgängen in Folge leicht, blieb mit 99,6 Punkten jedoch weiterhin knapp unter der neutralen Stimmungslage von 100 Punkten und deutlich unter seinem Allzeithoch von 105 Punkten im November 2017. Darüber hinaus hat sich die Stimmung im verarbeitenden Gewerbe gegen den Trend nochmals eingetrübt und liegt nun auf dem Niveau des Jahres 2012.

Demgegenüber bleibt jedoch die gute Stimmungslage im Großhandel, dem Bauhauptgewerbe und im Dienstleistungssektor festzuhalten. Insbesondere bei Dienstleistern hat sich die gute Geschäftslage nochmals verbessert. Damit einher geht eine ebenfalls gute Lage am Arbeitsmarkt. Hier gingen Arbeitslosenquoten auf bereits niedrigem Niveau zurück und Arbeitnehmer konnten erneut reale Lohnzuwächse verzeichnen. Zwei Entwicklungen, die dem deutschen Binnenkonsum grundsätzlich zugute kommen.

(Datenquellen: Oxford Economics 03/2019; ifo Institut 4/2019)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2018 bis 29. März 2019 deutlich gesunken. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 29. März 2018 bei 0,50% p.a. und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei minus 0,07% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden Staatsanleihen sind im Berichtszeitraum leicht gestiegen, rentieren aber weiterhin deutlich im Minusbereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 29. März 2018 bei -0,65% p.a. und per 29. März 2019 bei -0,55%.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagefazilität ebenfalls unverändert bei -0,40%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Trotz der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik entwickelte sich der deutsche Immobilienmarkt zum Jahresende 2018 und im ersten Quartal 2019 positiv. Die Büroflächennachfrage an den Top-7-Standorten ging zuletzt etwas zurück, blieb aber auf 12-Monats-Basis nahe der historischen Höchststände aus dem dritten Quartal 2018. Leerstände in den sieben Metropolmärkten sanken weiter unter die Fünf-Prozent-Marke und gingen damit auf ein 15-Jahres-Tief zurück, wobei insbesondere Büromärkte wie München, Stuttgart oder Berlin besonders gefragt blieben. Hier lagen die Leerstände zum Jahresende nur knapp über der Zwei-Prozent-Marke und deuten auf eine signifikante Flächenknappheit hin. Gleichzeitig zogen die Fertigstellungsvolumen nur leicht an und blieben auf einem moderaten Niveau, was wiederum positive Effekte auf die Mietentwicklung hatte. So lagen die Mietanstiege im Berliner Büromarkt in der Spitze das dritte Jahr in Folge im zweistelligen Bereich.

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen blieb weiterhin hoch und erreichte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchstwert. Obwohl Projektentwicklungsvolumen gleichzeitig anstiegen, gingen Leerstandsraten weiter auf ein Niveau von unter 3% zurück. Neben klassischen Logistikstandorten blieben innenstadtnahe Lagen gefragt, da diese für schnelle und effiziente Lieferungen unerlässlich erscheinen. Ebenfalls im Blickpunkt stehen großvolumige Objekte im Umland von Agglomerationen, die von Größeneffekten bei der Optimierung von Lieferketten profitieren. Zwar begrenzen Marktfragmentierung und Margendruck auf der Nachfrageseite mögliche Mietsteigerungen, dennoch zogen Mietniveaus zuletzt weiter an, wobei hier insbesondere Standorte in Süddeutschland im Fokus stehen.

Das Einzelhandelssegment konnte demgegenüber auch zum Jahresende 2018 kaum von dem grundsätzlich positiven Marktumfeld profitieren. Anpassungsdruck und Konkurrenz durch

den Online-Handel bleiben weiterhin hoch und führen insbesondere im Textileinzelhandel, einem für die Flächennachfrage im stationären Einzelhandel besonders wichtigen Teilsegment, zu Verwerfungen. So standen beispielsweise mit Esprit und Gerry Weber zuletzt zwei bekannte Modelabel unter neuerlichem Anpassungsdruck.

(Datenquellen: DWS 02/2019; JLL 04/2019)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Dynamik am deutschen Investmentmarkt blieb auch in der zweiten Jahreshälfte 2018 hoch. Mit einem Transaktionsvolumen von über 65 Mrd. EUR wurde im Gesamtjahr zwar kein neuer Rekordwert aufgestellt, jedoch insgesamt ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die vorläufigen 12-Monats-Werte legen im ersten Quartal 2019 einen leichten Rückgang auf etwa 57 Mrd. EUR nahe, der sich allerdings in Teilen saisonal und durch die eingeschränkte Produktverfügbarkeit begründen lässt und keine grundsätzliche Trendumkehr impliziert.

So bleiben Immobilienanlagen trotz dieser Rückgänge weiterhin gefragt. Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck seitens institutioneller Investoren bleiben hoch, gleichzeitig sind Finanzierungskonditionen weiterhin vorteilhaft. Darüber hinaus erscheinen auch die Risikoaufschläge gegenüber risikolosen Vergleichsindizes und alternativen Anlageprodukten attraktiv. Dementsprechend bleibt auch das Stimmungsbild gegenüber Immobilienanlagen freundlich. Insbesondere das Büro- und Logistiksegment dürften sich weiter positiv entwickeln, lediglich Einzelhandelsimmobilien sind in der Anlegergunst zurückgefallen. Ein Umstand, der sich grundsätzlich und auf breiter Front auch nicht kurzfristig ändern dürfte.

Als weiterer Beleg für das anhaltende Investoreninteresse am Immobilienmarkt ist die Entwicklung der Anfangsrenditen zu sehen, die grundsätzlich weiter sanken und damit Immobilien erneut verteuerten. Zwar verlangsamte sich die Renditekompression in einigen Marktsegmenten und Standorten, hält allerdings auch aktuell weiter an. Insbesondere im Büromarkt scheinen Rückgänge weitgehend ausgereizt, befindet sich das Spitzensegment doch auf historischen Tiefständen. So lagen Nettoanfangsrenditen neben Berlin und München auch in Hamburg und Frankfurt nahe der Drei-Prozent-Marke. Eine deutlichere Renditekompression ließ sich hingegen im Logistiksegment beobachten, das mit 4% ebenfalls eine Rekordmarke erreichte und sich damit dem Bürosegment weiter annäherte. Lediglich die Nettoanfangsrenditen im Einzelhandel stagnierten oder zogen wie im Fall von Shopping Centern zum Jahresende erstmals an. Dennoch liegen auch hier die Renditeniveaus deutlich unter ihren 10-jährigen Durchschnittswerten.

(Datenquellen: Real Capital Analytics 04/2019, DWS 02/2019, JLL 04/2019)

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios mit Immobilien an ausgewählten Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten angestrebt. Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen sind Groß- und Mittelstädte in Deutschland. Die Immobilien sollen dabei die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen umfassen. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie z.B. Studentenwohn- und Pflegeheime erworben werden. Die vorgenannten Nutzungsarten können durch den Fonds auch im Rahmen von Immobilien-Projektentwicklungen erworben werden.

Eine gute Mikrolage und ausgewogene Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien soll dabei grundsätzlich eine gute Ver- und Nachvermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie für das Sondervermögen stellt den Erwerb, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt. Anlageziel des Sondervermögens ist die Erzielung einer regelmäßig positiven Jahresrendite mit stabilen jährlichen Ausschüttungen bei möglichst geringen Wertschwankungen. Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

Das Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland ist auf unbegrenzte Zeit aufgelegt und hat keine feste Laufzeit. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung sind jedoch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios und eine sich daran anschließende Liquidation des Sondervermögens möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft. Des Weiteren ist die Gesellschaft berechtigt, die Ausgabe neuer Anteile vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. April 2018 bis 31. März 2019 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Die Ausgabe neuer Anteile blieb im Berichtszeitraum weiterhin ausgesetzt. Das Gesamtfondsvermögen stieg von 424,2 Mio. EUR (Stand 31. März 2018) auf 430,8 Mio. EUR zum 31. März 2019.

Das Liquiditätsvermögen betrug 90,3 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 3,7% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 4,0% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung erfolgt am 17. Juli 2019 und beträgt in der Anteilklasse RC 1,20 EUR pro Anteil. Die Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,40 EUR pro Anteil. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger" im Anschluss an diesen Bericht.

Die positive Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode
(Stand: 31. März 2019)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	3,7%		4,0%	
2 Jahre	6,6%	3,3%	7,4%	3,6%
3 Jahre	9,8%	3,2%	10,8%	3,5%
Seit Auflegung*	11,4%	2,5%	12,6%	2,7%

* Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

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

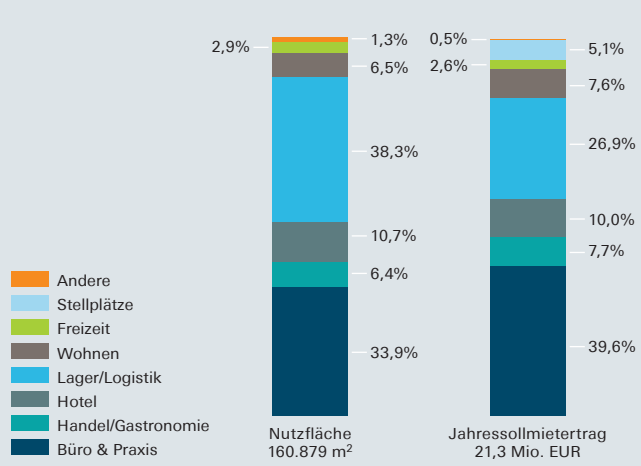
Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 19 Immobilien, davon 17 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 359,1 Mio. EUR und zwei Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 13,2 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmietertrag bilden Büro- sowie Logistikobjekte, letzteres in der Kategorie „Lager/Logistik“ dargestellt, derzeit die Schwerpunkte im Portfolio.

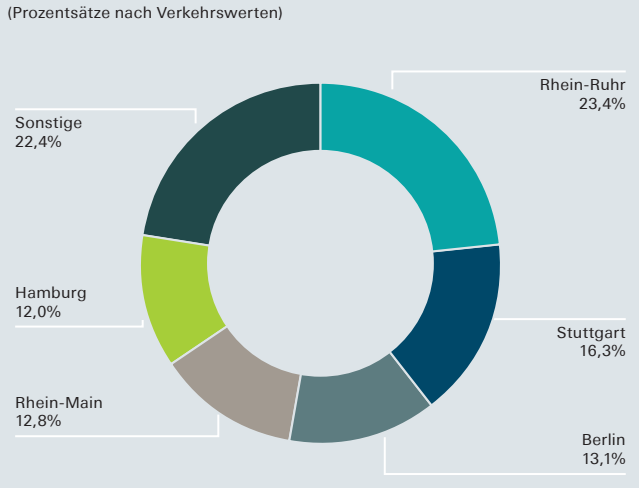
Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Nutzflächen und Jahressollmietertrag



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

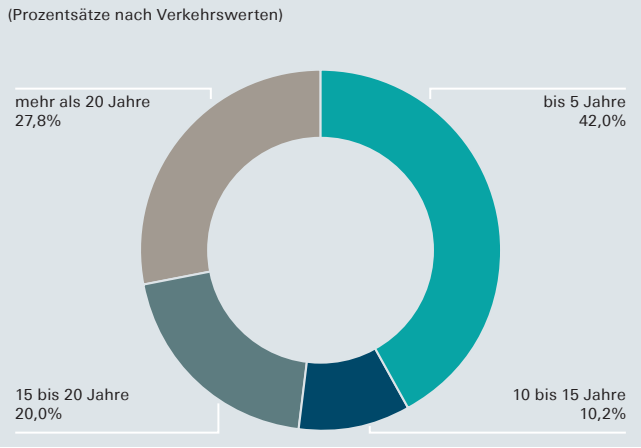
grundbesitz Fokus Deutschland ist zum Berichtsstichtag ausschließlich im Inland investiert und über verschiedene Regionen diversifiziert.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien



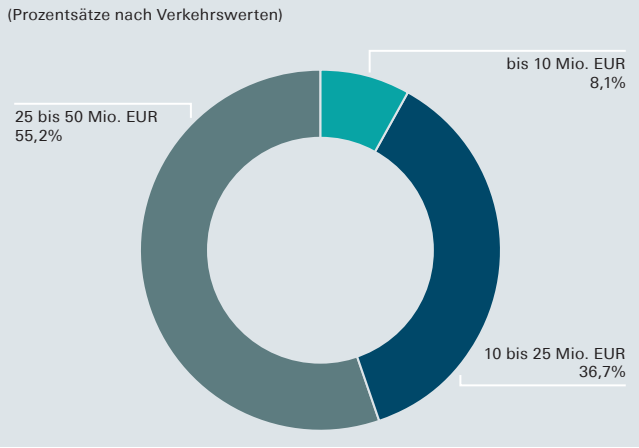
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien

Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	30,3 Mio. EUR	8,1%	4 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	136,5 Mio. EUR	36,7%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	205,5 Mio. EUR	55,2%	6 Objekte
Gesamt	372,3 Mio. EUR	100,0%	19 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sind dem Immobilienverzeichnis sowie ggf. dem Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zu entnehmen.

Ein Objekt wurde vor dem Berichtszeitraum erworben und ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Hamburg (D) – Wohnimmobilie

Am 1. Dezember 2016 konnte ein Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes Wohnobjekt in Hamburg unterzeichnet werden. Der Baubeginn der in Hamburg-Wandsbek gelegenen Wohnbau-Projektentwicklung mit Tiefgarage erfolgte im Februar 2017 und wurde Ende des zweiten Halbjahres 2018 fertiggestellt. Die Wohnimmobilie verfügt über rund 6.141 m^2 Wohnfläche mit 88 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. In der Tiefgarage stehen den Mietern 62 Stellplätze zur Verfügung. Im November 2018 hat der Bestandsübergang stattgefunden, der Kaufpreis betrug rund 26,3 Mio. EUR.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum erworben und ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Frankfurt a.M. (D) – Büroimmobilie

Am 5. Dezember 2018 konnte ein Kaufvertrag über ein Büroobjekt im Frankfurter Ostend unterzeichnet werden. Der vereinbarte Kaufpreis lag bei 35,7 Mio. EUR. Die fünfgeschossige Büroimmobilie wurde 2002 fertiggestellt. Das Gebäude besitzt rund 6.527m^2 Mietfläche und ist zu ca. 84% an bonitätsstarke Mieter aus verschiedenen Branchen vermietet. Der Leerstand im ersten Obergeschoss befindet sich aktuell in der Vermarktung. Im Innenhof und im Nachbargebäude befinden sich rund 57 Stellplätze für die Mieter. Der Bestandsübergang fand im März 2019 statt.

Vier Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden voraussichtlich nach dem 31. März 2019 in den Bestand übergehen:

Hannover (D) – gemischt genutzte Immobilie

Am 20. Dezember 2017 konnte ein Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes, gemischt genutztes Objekt geschlossen werden. Die Nutzungsarten umfassen Büro, Einzelhandel und Hotel nebst Tiefgarage, wobei alle Flächen bereits jetzt schon langfristig vermietet sind. Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 57,9 Mio. EUR und wird fällig nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe, voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020. Der Baufortschritt sowie die Bau- und Ausführungsqualität wird durch mandatierte Berater der Gesellschaft fortlaufend überwacht.

Am 29. Dezember 2017 wurde ein weiterer Kaufvertrag über ein Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien unterzeichnet:

Berlin (D) – Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 28,0 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung, in Hellersdorf gelegen, soll über 137 Wohneinheiten und 30 Außenstellplätze verfügen. Baubeginn des Objekts war Anfang 2018. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe zum Ende des zweiten Halbjahres 2019.

Heidelberg (D) – Studentenwohnanlage

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 21,8 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung soll über 119 voll möblierte Appartements verfügen und liegt südlich des Hauptbahnhofs im Stadtteil Heidelberg-Rohrbach. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im zweiten Halbjahr 2019.

Leipzig (D) – Studentenwohnanlage

Der Kaufpreis beträgt rund 5,0 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung liegt östlich des Leipziger Zentrums im Stadtteil Reudnitz und soll über 40 voll möblierte Appartements verfügen. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im zweiten Halbjahr 2019.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie verkauft oder ist aus dem Bestand des Fonds herausgegangen.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2019 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 69,9 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,8%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag 31. März 2019 bestanden keine Währungspositionen.

Übersicht Kredite zum 31. März 2019

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins-satz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	66,7	17,9%	3,2	0,9%	4,5%	7,2%	4,3%	84,0%	1,3%
Gesamt	66,7	17,9%	3,2	0,9%	4,5%	7,2%	4,3%	84,0%	

Stuttgart, B19

Vermietungsinformationen zum 31. März 2019

	Gesamt (Deutschland)
Mietobjekte (Anzahl)	19
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	372,3
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag[1)]	
Büro & Praxis	39,6%
Handel/Gastronomie	7,7%
Hotel	10,0%
Lager/Logistik	26,9%
Wohnen	7,6%
Freizeit	2,6%
Stellplätze	5,1%
Andere	0,5%
Gesamt	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)	
Büro & Praxis	1,8%
Handel/Gastronomie	0,4%
Hotel	0,0%
Lager/Logistik	0,4%
Wohnen	0,0%
Freizeit	0,7%
Stellplätze	0,3%
Andere	0,0%
Vermietungsquote	96,4%
Auslaufende Mietverträge[2)]	
bis 31.12.2019	4,8%
2020	3,4%
2021	2,1%
2022	8,2%
2023	5,8%
2024	10,0%
2025	7,5%
2026	2,0%
2027	0,7%
2028	0,0%
ab 2029	55,5%
Gesamt	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.
2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Düsseldorf, Münster Center

Frankfurt, Uhlandstraße

Vermietungssituation

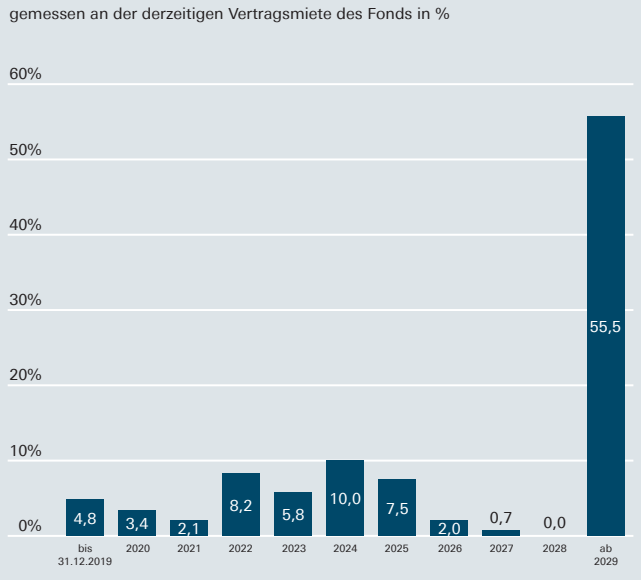
Zum Stichtag 31. März 2019 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,4% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 97,6%.

Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

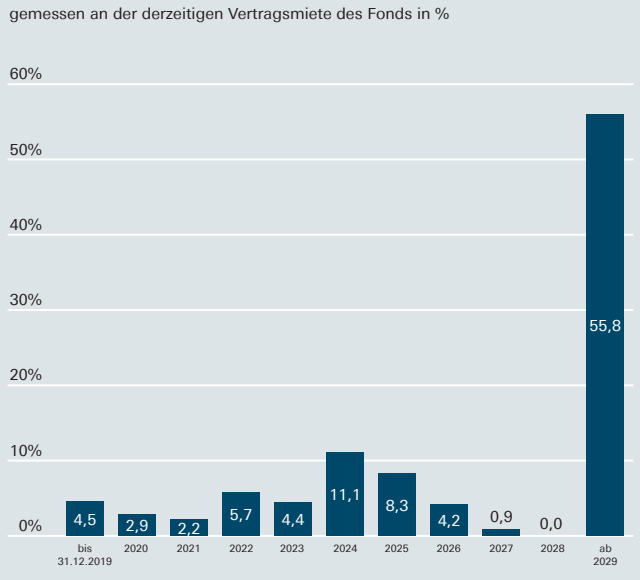
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Versorger und Telekommunikation	25,4%
Unternehmens-/Rechts- und Steuerberatung	12,3%
Hotel/Gastronomie	11,4%
Wohnen	8,2%
Technologie und Software	7,6%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	7,1%
Konsumgüter & Einzelhandel	6,8%
Bildung und Weiterbildung	4,1%
Medizin und Gesundheit	4,0%
Öffentliche Institutionen	2,5%
Baugewerbe	1,7%
Versicherungsgewerbe	1,5%
Bank & Finanzdienstleistung	0,3%
Sonstige Branchen	7,0%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge
bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge
ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2018/2019 in %	Gesamt (Deutschland)
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,8%[1)]
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2%[1)]
Nettoertrag	4,6%[1)]
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	2,9%[1)]
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA	7,5%[1)]
Rückstellungen für latente Steuern	-0,4%[1)]
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,9%[1)]
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	6,1%[1)]
Darlehensaufwand	-0,3%[2)]
Ertragsteuern	-0,3%[2)]
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	6,7%[2)]
Währungsänderung	0,0%[2)]
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	6,7%[2)]
II. Liquidität	1,0%[3)]
III. Sonstige Kosten	-0,1%[4)]
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	4,4%[4)]
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,7%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	4,0%

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	318,5
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	52,3
2) Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen	266,1
3) Liquidität (inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	130,6
4) Fondsvermögen	425,4

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,8%, was unter anderem auch auf die hohe Vermietungsquote des Fonds zurückzuführen ist. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,6%.

Das „Immobilienergebnis vor Steuern und AfA" wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte) um 2,9%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 7,5%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)" vermindern das Ergebnis um 0,9%-Prozentpunkte. Für latente Steuern wurden Rückstellungen in Höhe von 0,4% gebildet. Daraus ergibt sich ein „Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern" von 6,1%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA" 6,7% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 266,1 Mio. EUR).

Da der Fonds derzeit ausschließlich in Euro investiert ist, wirken sich Währungskursschwankungen nicht auf den Fonds aus. Das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments" beträgt damit 6,7%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit 1,0%.

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten" von 4,4%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit -0,1% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuordenbar. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichts.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 3,7% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 4,0% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Wertänderungen 2018/2019

Information zu Wertänderungen[1)] (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Gesamt (Deutschland)
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	372,3
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	18,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	10,8
Sonstige positive Wertänderungen	61,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-0,8
Sonstige negative Wertänderungen	-4,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	10,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	56,9

1) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

In Mio. EUR	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2018	31.3.2019
Immobilien	134,7	285,7	288,3	359,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	10,8	10,6	10,8
Wertpapiere	192,2	65,4	58,1	47,2
Bankguthaben	96,0	89,6	99,3	43,1
Sonstige Vermögensgegenstände	17,9	21,8	21,1	56,0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-25,6	-52,0	-53,1	-85,5
Fondsvermögen gesamt	415,3	421,2	424,2	430,8
Anteilklasse RC				
Fondsvermögen RC	334,8	339,5	341,7	346,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	6,6	6,6	6,6	6,6
Anteilwert (EUR) RC	50,68	51,37	51,82	52,69
Ausschüttung je Anteil (EUR)[1)] RC	0,80	0,80	1,00[2)]	1,20
Anteilklasse IC				
Fondsvermögen IC	80,5	81,7	82,5	84,0
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	1,6	1,6	1,6	1,6
Anteilwert (EUR) IC	50,75	51,48	51,99	52,9
Ausschüttung je Anteil (EUR)[1)] IC	0,88	0,88	1,15[2)]	1,40
Tag der Ausschüttung	19.7.2016	19.7.2017	18.7.2018	17.7.2019

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.
2) Ohne Berücksichtigung der am 2. Januar 2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag[1)]	6,1%	5,8%	5,9%	5,8%
Bewirtschaftungsaufwand[1)]	-0,3%	-1,0%	-0,6%	-1,2%
Nettoertrag[1)]	5,8%	4,8%	5,3%	4,6%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)[1)]	2,8%	2,6%	0,8%	2,9%
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA[1)]	8,6%	7,4%	6,1%	7,5%
Rückstellungen für latente Steuern[1)]	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,4%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)[1)]	-1,0%	-0,9%	-0,8%	-0,9%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern[1)]	7,6%	6,6%	5,1%	6,1%
Darlehensaufwand[2)]	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Ertragsteuern[2)]	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,3%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA[2)]	9,0%	7,5%	5,7%	6,7%
Währungsänderung[2)]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments[2)]	9,0%	7,5%	5,7%	6,7%
II. Liquidität[3)]	0,3%	0,6%	0,7%	1,0%
III. Sonstige Kosten[4)]	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[4)]	1,7%	3,5%	3,5%	4,4%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilklasse RC	1,4%	3,0%	2,9%	3,7%
Anteilklasse IC	1,5%	3,2%	3,2%	4,0%

Bezogen auf das durchschnittliche:
1) Immobilienvermögen
2) Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen
3) Liquiditätsvermögen
(inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität)
4) Fondsvermögen

Vermögensübersicht zum 31. März 2019

	Gesamtes Fondsvermögen		
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	359.145.000,44	359.145.000,44	83,4%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	10.827.348,81	10.827.348,81	2,5%
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	47.215.924,29		
2. Wertpapiere	43.070.934,35	90.286.858,64	21,0%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.378.243,43		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
3. Zinsansprüche	292.201,03		
4. Anschaffungsnebenkosten			
– bei Immobilien	17.698.298,27		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	96.963,33		
5. Andere	31.562.536,39	56.028.242,45	13,0%
Summe der Vermögensgegenstände		516.287.450,34	119,8%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	66.747.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.098.673,35		
3. Grundstücksbewirtschaftung	7.879.263,46		
4. anderen Gründen	2.349.831,28	78.075.018,09	18,1%
II. Rückstellungen			
Rückstellungen	7.383.234,20	7.383.234,20	1,7%
Summe der Schulden		85.458.252,29	19,8%
C. Fondsvermögen		430.829.198,05	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
289.179.007,98	289.179.007,98	69.965.992,46	69.965.992,46
8.718.044,20	8.718.044,20	2.109.304,61	2.109.304,61
38.017.664,54		9.198.259,75	
34.680.171,11	72.697.835,65	8.390.763,24	17.589.022,99
5.135.680,87		1.242.562,56	
0,00		0,00	
235.276,57		56.924,46	
14.250.445,73 78.073,65		3.447.852,54 18.889,68	
25.425.672,53	45.125.149,35	6.136.863,86	10.903.093,10
	415.720.037,18		100.567.413,16
53.744.040,75		13.003.209,25	
884.637,87		214.035,48	
6.344.283,20		1.534.980,26	
1.903.972,18	62.876.934,00	445.859,10	15.198.084,09
5.944.886,71	5.944.886,71	1.438.347,49	1.438.347,49
	68.821.820,71		16.636.431,58
	346.898.216,47		83.930.981,58

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,69 EUR	52,90 EUR
Umlaufende Anteile	6.583.200	1.586.514

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Für den Fonds bestehen zwei Anteilklassen. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnungen „RC“ und „IC“. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

Im Berichtszeitraum 1. April 2018 bis 31. März 2019 erhöhte sich das Fondsvermögen um 6,6 Mio. EUR auf 430,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 0,5 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 10.711 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC keine Anteile aus- oder zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 6.583.200 für die Anteilklasse RC und blieb unverändert bei 1.586.514 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2019 der Wert pro Anteil mit 52,69 EUR für die Anteilklasse RC und 52,90 EUR für die Anteilklasse IC. Unter Berücksichtigung des Rücknahmeabschlags von 2% ergibt sich zum Stichtag ein Rücknahmepreis von 51,63 EUR für die Anteilklasse RC und 51,84 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 359,1 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 10,8 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 67,1 Mio. EUR auf 90,3 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 99,3 Mio. EUR auf 47,2 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 43,1 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 21,5 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 56,0 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 17,8 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 6,4 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Zinsansprüche von insgesamt 0,3 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 31,6 Mio. EUR sind Anzahlungen auf Immobilien.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 78,1 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 66,7 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 1,1 Mio. EUR umfassen Nachzahlungen aus Kaufpreisanpassungen und Einbehalten sowie noch zu zahlende Erwerbsnebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 7,9 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,3 Mio. EUR beinhalten insbesondere Abgrenzungen, Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 7,4 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,5 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 3,7 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,2 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR für Ertragsteuern und 1,8 Mio. EUR für latente Steuern.

Stuttgart, Bülow Tower

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[2]	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung[4]	Verkehrswert Gutachter 1 / 2[5] in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I.	Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Straße 190 „Bülow Tower“	FG		B (95%)	05/15	1991	6.681	+ 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m² Verkehrsfläche	13.851		247	K, PA, LA	39.000 38.000	38.500	10,3%
2	20359 Hamburg Pinnasberg 47 „Dock 47“	FG		B (100%)	05/15	2004	1.584		4.008		50	K, PA, LA	16.100 16.980	16.540	4,4%
3	90443 Nürnberg Zeltnerstraße 19, Sandstraße 24 „City Park Center“	FG		L (55%) B (44%)	06/15	2009	6.840		18.166	180	504	K, PA, LA	37.800 38.400	38.100	10,2%
4	01307 Dresden Pfotenhauerstraße 41	FG		W (79%) L (21%)	10/15	2015	1.872		742	3.432	27	PA	11.690 11.200	11.445	3,1%
5	70565 Stuttgart Breitwiesenstraße 19 „B19“	FG		B (100%)	12/15	2001	3.883		10.439		184	PA	22.000 22.400	22.200	6,0%
6	14532 Kleinmachnow Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		15.000 14.800	14.900	4,0%
7	86156 Neusäß Regensburger Straße	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		10.500 10.300	10.400	2,8%
8	55129 Mainz Barcelona-Allee 15	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		11.760 11.880	11.820	3,2%
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		11.990 11.660	11.825	3,2%
10	45307 Essen Am Zehnthof 77, Schönscheidtstraße 50	FG		LG (76%) B (24%)	07/16	2015	35.001		17.549		100	K, PA	21.130 21.730	21.430	5,8%
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		16.020 15.780	15.900	4,3%
12	90471 Nürnberg Poststraße 6	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		7.770 7.700	7.735	2,1%
13	01139 Dresden Marie-Curie-Straße 14	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		9.400 9.400	9.400	2,5%
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-102, Glockenstraße 31, 35 „Münster Center“	FG		B (44%) L (40%)	11/16	1978	4.464	+ 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m² Hof- und Gebäudefläche, sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m² Gebäude- und Freifläche	11.020	796	362	K, PA	30.800 31.400	31.100	8,4%
15	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (100%)	12/16	1998	16.621		17.208		203	K, PA, LA	33.900 34.000	33.950	9,1%
16	22047 Hamburg Fehmarnstraße 8-12	FG		W (100%)	11/18	2018	5.120			6.141	62	PA	28.300 28.200	28.250	7,6%
17	60134 Frankfurt Uhlandstraße 2	FG		B (100%)	03/19	2002	2.069		6.527		57	K, PA	35.650	35.650	9,6%
II.	Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung[1]														
III.	Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														

Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten													
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs-zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd-finanzierungs-quote in % des Verkehrs-wertes	Leerstands-quote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren[6]	Miet-einnahmen 1.4.2018-31.3.2019 in TEUR
2.288 2.286	51 51	2.409	1.927	482	6,5%	481	543	1,1	10.900	28,3%	10,8%	6,1	2.164
833 901	55 55	1.044	793	251	6,4%	208	240	1,1	3.000	18,1%	1,6%	1,8	751
2.696 2.677	60 60	2.147	1.293	854	5,8%	214	1.340	6,1	5.000	13,1%	7,7%	5,1	2.509
588 588	76 76	974	365	609	8,8%	97	637	6,5				1,4	581
1.505 1.461	52 52	1.266	976	290	6,5%	127	852	6,6			1,6%	5,3	1.395
783 783	47 47	1.109	872	237	7,5%	149	852	6,9	3.704	24,9%		12,0	
537 537	47 47	543	355	188	4,9%	74	376	7,1	2.550	24,5%		12,2	
612 612	47 47	766	564	202	6,3%	95	544	7,1	2.876	24,3%		12,2	
618 618	47 47	942	731	211	7,8%	116	669	7,1	2.877	24,3%		12,2	
1.202 1.307	46 46	2.083	1.452	631	10,1%	264	1.515	7,2	5.175	24,1%		11,8	
803 803	47 47	1.200	987	213	7,9%	123	893	7,3	3.793	23,9%		12,4	
403 403	47 47	371	264	107	4,9%	49	307	7,4	1.901	24,6%		12,4	
490 490	47 47	506	331	175	4,9%	66	375	7,6	2.372	25,2%		12,7	
1.926 1.932	37 38	2.733	2.041	692	9,1%	273	2.083	7,6			1,6%	5,2	1.890
2.248 2.248	39 39	2.402	1.909	493	7,5%	240	1.857	7,7				17,8	
1.144 1.144	80 80	1.866	1.164	701	7,1%	125	1.740	10,0	6.600	23,4%	0,6%	1,6	463
1.371	44	2.916	2.139	777	8,2%	42	2.874	5,0	16.000	44,9%	16,0%	5,7	95

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[2]	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung[4]	Verkehrswert Gutachter 1 / 2[5] in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
IV.	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
1	Beteiligung: 100% an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 5.055.312,43 EUR[7] Gesellschaftskapital: 4.494.432 EUR														
	Objekt: 18059 Rostock Erich-Schlesinger-Straße 65	FG		LG (77%) B (23%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.220 6.160	6.190	1,7%
2	Beteiligung: 100% an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 5.772.036,38 EUR[7] Gesellschaftskapital: 5.280.836,30 EUR														
	Objekt: 58640 Iserlohn Auf der Kisse 1	FG		LG (89%)	12/16	2016	16.417		4.601		76		6.940 7.060	7.000	1,9%
V.	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung[1]														
VI.	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
VII.	Immobilienvermögen gesamt													372.335	100,0%

Bei den farblich gekennzeichneten Immobilien wird zum Schutz der Interessen des Einzelmieters auf die Veröffentlichung der Mieteinnahmen verzichtet.

Alle immobilienbezogenen Angaben zu 100%, ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote.
1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
2) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
3) B = Büro&Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
4) K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
5) Die Fondsimmobilien werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.
6) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
7) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten													
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs-zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd-finanzierungs-quote in % des Verkehrs-wertes	Leerstands-quote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren[6]	Miet-einnahmen 1.4.2018-31.3.2019 in TEUR
		59	0	59	1,0%	6	45	2,0					
353 353	47 47	359	280	79	6,0%	70	188	1,3	1.475	23,8%	–	12,6	
		68	0	68	1,0%	7	52	2,2					
400 400	47 47	495	417	78	7,3%	98	279	1,4	1.703	24,3%	–	12,8	
									69.925	18,8%			

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
22047 Hamburg Fehmarnstraße 8-12 D	26.310	01.11.2018	
60134 Frankfurt Uhlandstaße 2 D	35.650	01.03.2019	
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	61.960		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen			
Summe	61.960		

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil II: Liquiditätsübersicht

	Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2019	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	Bankguthaben							47.215.924,29	11,0%
II.	Wertpapiere								
1.	Börsengehandelte Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere								
	Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.2026	0,00	0,00	0,00	5.619.051,06	4.561.440,00	1,1%
	Deutsche Telekom Intl Fin.B.V. EO-Medium-Term Notes 2016(23)	XS1382792197	03.04.2023	0,63	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Bayer Capital Corp. B.V. EO-Notes 2018(18/26)	XS1840618059	26.06.2026	1,50	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Bayer Capital Corp. B.V. EO-Notes 2018(18/29)	XS1840618216	15.12.2029	2,13	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Imperial Brands Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/25)	XS1558013360	27.01.2025	1,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2014(25/25)	XS1109802568	11.09.2025	1,88	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.2027	1,50	0,00	0,00	4.100.000,00	3.974.991,00	0,9%
	VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(21)	XS1806453814	12.04.2021	0,38	6.500.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
	VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1806457211	12.04.2023	0,88	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	7.465.588,35	1,7%
	Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2019(2024/2025)	XS1936208252	15.02.2025	1,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.2023	1,50	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	6.088.410,00	1,4%
	InterContinental Hotels Group EO-Med.-Term Notes 2018(18/27)	XS1908370171	15.05.2027	2,13	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Allianz Finance II B.V. EO-Med.-Term Notes 19(25/26)	DE000A2RWAX4	15.01.2026	0,88	14.000.000,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	ArcelorMittal S.A. EO-Medium-Term Notes 19(19/24)	XS1936308391	17.01.2024	2,25	4.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Compagnie de Saint-Gobain S.A. EO-Medium-Term Notes 2019(31)	XS1962571011	15.03.2031	1,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.2034	2,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.286.750,00	1,2%
	Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.2021	0,80	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.988.000,00	1,2%
	Commerzbank AG MTN-Anl. v.17(25) S.888	DE000CZ40MC5	19.09.2025	1,13	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.2021	0,38	0,00	11.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 18 v.13(21)	DE000HSH4KN6	15.02.2021	3,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	6.286.500,00	1,5%
	Hamburg Commercial Bank AG HSH Advent-Anl.2013 v.14(19)	DE000HSH4M65	09.07.2019	3,00	0,00	3.297.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 7 v.14(21)	DE000HSH4N49	06.08.2021	2,75	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00	2.629.750,00	0,6%
	Hamburg Commercial Bank AG Winter-Anleihe 2014 14/19	DE000HSH4PF1	26.08.2019	3,00	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 16 v.14(21)	DE000HSH4QW4	29.10.2021	2,50	1.700.000,00	0,00	1.700.000,00	1.789.505,00	0,4%
	HSH Nordbank AG IHS V.2009(2018) DIP SERIE 786	DE000HSH3A03	03.09.2018	5,05	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	HSH Nordbank AG IHS V.2015(2018) S.2530	DE000HSH5XL0	21.12.2018	0,94	0,00	11.300.000,00	0,00	0,00	0,0%
	c) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Summe der börsengehandelten Wertpapiere				112.200.000,00	127.797.000,00	43.419.051,06	43.070.934,35	10,0%
2.	An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Wertpapiere gesamt:				112.200.000,00	127.797.000,00	43.419.051,06	43.070.934,35	10,0%
	davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				20.200.000,00	37.997.000,00	20.819.051,06	20.255.195,00	4,7%
	davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
III.	Investmentanteile				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2019

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00% bis unter 4,00%	43.070.934,35 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	43.070.934,35 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	6.286.500,00 EUR
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	9.407.255,00 EUR
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	27.371.179,35 EUR
Summe	43.070.934,35 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.378.243,43	1,5%
davon Betriebskostenvorlagen	2.175.902,92		
davon Mietforderungen	4.202.340,51		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,0%
3. Zinsansprüche		292.201,03	0,1%
4. Anschaffungsnebenkosten		17.795.261,60	4,1%
bei Immobilien	17.698.298,27		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	96.963,33		
5. Andere		31.562.536,39	7,3%
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		66.747.250,00	15,5%
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.098.673,35	0,3%
3. Grundstücksbewirtschaftung		7.879.263,46	1,8%
4. anderen Gründen		2.349.831,28	0,5%
davon aus Anteilsumsatz	0,00		
III. Rückstellungen		7.383.234,20	1,7%
Fondsvermögen (EUR)		430.829.198,05	

Nürnberg, City Park Center

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

		Gesamt-Fonds	
	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		978.334,75	
1. Dividenden inländischer Aussteller	0,00		
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor QSt)	0,00		
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren	978.334,75		
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor QSt)	0,00		
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	0,00		
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)	0,00		
7. Erträge aus Investmentanteilen	0,00		
8. Erträge aus Wertpapier-Darlehens- und -Pensionsgeschäften	0,00		
9. Abzug ausländischer Quellensteuer	0,00		
10. Sonstige Erträge		825.561,44	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon		18.568.039,47	
11. Erträge aus Immobilien	17.968.039,47		
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	600.000,00		
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00		
Summe der Erträge			20.371.935,66
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		4.994.139,09	
a) davon Betriebskosten	698.506,11		
b) davon Instandhaltungskosten	2.124.731,84		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	731.458,62		
d) davon sonstige Kosten	1.439.442,52		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00	
3. Steuern		921.979,09	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		641.222,61	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		3.556.918,00	
5. Verwaltungsvergütung[1)]	3.058.499,75		
6. Verwahrstellenvergütung	105.901,13		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	130.257,88		
8. Sonstige Aufwendungen	262.259,24		
davon Kosten externe Bewerter	262.259,24		
Summe der Aufwendungen			10.114.258,79
III. Ordentlicher Nettoertrag			10.257.676,87

1) Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	788.102,77			190.231,98	
0,00			0,00		
0,00			0,00		
788.102,77			190.231,98		
0,00			0,00		
0,00			0,00		
0,00			0,00		
0,00			0,00		
0,00			0,00		
0,00			0,00		
	664.997,06			160.564,38	
	14.957.187,35			3.610.852,12	
14.473.922,27			3.494.117,20		
483.265,09			116.734,91		
0,00			0,00		
		16.410.287,19			3.961.648,47
	4.022.766,35			971.372,74	
562.684,89			135.821,22		
1.711.379,13			413.352,71		
589.032,50			142.426,12		
1.159.669,83			279.772,69		
	0,00			0,00	
	742.815,47			179.163,62	
	516.520,42			124.702,19	
	3.102.487,92			454.430,08	
2.701.003,20			357.496,55		
85.307,68			20.593,45		
104.928,83			25.329,05		
211.248,22			51.011,02		
211.248,22			51.011,02		
		8.384.590,17			1.729.668,62
		8.025.697,02			2.231.979,85

	Gesamt-Fonds		
	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien[2)]		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen[3)]		128.168.077,21	
d) Sonstiges[4)]		0,00	
Summe realisierte Gewinne			128.168.077,21
2. Realisierte Verluste[5)]			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		128.300.615,13	
d) Sonstiges		0,00	
Summe realisierte Verluste			128.300.615,13
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-132.537,92
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-18.465,51
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			10.106.673,44
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	10.360.438,58		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-2.168.933,16		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			8.191.505,42
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			18.298.178,86
Gesamtkostenquote[6)]			0,85%

2) Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.
3) Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.
4) Die sonstigen realisierten Gewinne (Devisentermingeschäfte und Futures) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.
5) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.
6) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

	Anteilklasse RC			Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	103.237.882,57			24.930.194,64	
	0,00			0,00	
		103.237.882,57			24.930.194,64
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	103.344.836,54			24.955.778,59	
	0,00			0,00	
		103.344.836,54			24.955.778,59
		-106.953,97			-25.583,95
		-18.465,51			0,00
		7.900.277,53			2.206.395,91
8.342.093,99			2.018.344,59		
-1.746.397,52			-422.535,64		
		6.595.696,47			1.595.808,95
		14.495.974,00			3.802.204,86
		0,92%			0,56%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz Fokus Deutschland bestehen zwei Anteilklassen mit der Bezeichnung „RC“ und „IC“. Den Anteilklassen werden übergreifende, beiden Anteilklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet, der sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse am Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, zugerechnet.

Die Ertrags- und Aufwandsrechnung enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der einzelnen Positionen auf die jeweilige Anteilklasse. Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die nachfolgenden Erläuterungen ausschließlich auf die gesamten, den Anteilklassen anteilig zustehenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich leicht im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 2,6 TEUR auf rund 1,0 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 26,9 TEUR und Kompensationszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen in Höhe von rund 0,7 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum rund 18,0 Mio. EUR. Die Erträge aus Immobilien-Gesellschaften werden mit rund 0,6 Mio. EUR ausgewiesen.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2018/2019 insgesamt rund 5,0 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 0,7 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 2,1 Mio. EUR. sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 0,7 Mio. EUR.

In den sonstigen Kosten von rund 1,4 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien für Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten sowie Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 0,6 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt rund 3,6 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen der im Verkaufsprospekt unter „Kosten“, Absatz 3 sowie in den „Besonderen Anlagebedingungen“ unter § 11, Absatz 2a) und 2b) sowie Absatz 3 angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht den Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 2,7 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,4 Mio. EUR. Im Berichtszeitraum wurde für die Anteilklasse RC eine reduzierte Verwaltungsvergütung erhoben.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von rund 0,3 Mio. EUR (§14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der Sachverständigen sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 10,2 Mio. EUR und verteilt sich mit 8,0 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 2,2 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Aufwand in Höhe von rund 107,0 TEUR und in der Anteilklasse IC einen Aufwand in Höhe von 25,6 TEUR aus und betrifft das Ergebnis aus der Veräußerung von Wertpapieren.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein Ertragsausgleich von rund 18 TEUR nur in der Anteilklasse RC.

Der Ordentliche Nettoertrag und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 7,9 Mio EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven Geschäftsergebnis von 2,2 Mio EUR in der Anteilklasse IC.

Rostock, DHL

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

		Gesamt Fondsvermögen	
		EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2018)		424.227.606,64
	1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr[1)]		-8.418.402,10
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		1.815,00
	2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)[2)]		-541.356,84
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	367.870,63	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-909.227,47	
	3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		18.465,51
	4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.757.109,02
	– bei Immobilien	-2.744.450,82	
	– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-12.658,20	
	5. Ergebnis des Geschäftsjahres[3)]		18.298.178,86
	– davon nicht realisierte Gewinne[4)]	9.370.438,58	
	– davon nicht realisierte Verluste[4)]	-1.178.933,16	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		430.829.198,05

1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
2) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
3) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
4) Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäfte, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	341.738.174,23		82.489.432,41
	-6.593.911,00		-1.824.491,10
	1.815,00		0,00
	-541.356,84		0,00
367.870,63		0,00	
-909.227,47		0,00	
	18.465,51		0,00
	-2.220.944,44		-536.164,58
-2.210.747,74		-533.703,08	
-10.196,70		-2.461,50	
	14.495.974,01		3.802.204,86
7.544.958,53		1.825.480,05	
-949.262,06		-229.671,10	
	346.898.216,47		83.930.981,58

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklungsrechnung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensübersicht des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und dem am Ende des Geschäftsjahres.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2019

	Anteilklasse RC Anteile: 6.583.200		Anteilklasse IC Anteile: 1.586.514	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	9.951.645,00	1,51	2.682.411,50	1,69
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.054.902,09	0,31	476.015,60	0,30
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.900.277,53	1,20	2.206.395,91	1,39
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-3.534,63	0,00	0,00	0,00
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.051.805,00	0,31	461.291,90	0,29
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	2.051.805,00	0,31	461.291,90	0,29
III. Gesamtausschüttung	7.899.840,00	1,20	2.221.119,60	1,40
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	7.899.840,00	1,20	2.221.119,60	1,40
a) Barausschüttung	7.899.840,00	1,20	2.221.119,60	1,40
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 2018/2019 von 7,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Der Ertragsausgleich wird sowohl auf den Ertrag des laufenden Jahres als auch auf den ausschüttbaren Gewinnvortrag berechnet. Während der Ertragsausgleich des Ertrages des laufenden Jahres Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung ist, wird der Ertragsausgleich des ausschüttbaren Gewinnvortrages ausschließlich in der Verwendungsrechnung berücksichtigt.

Der Gewinnvortrag ist in der Anteilklasse RC mit 2,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 0,5 Mio. EUR nahezu unverändert und wird auf neue Rechnung vorgetragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 7,9 Mio. EUR, was einem Wert von 1,20 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2019 von 2,3 % entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 2,2 Mio. EUR, was einem Wert von 1,40 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2019 von 2,7 % entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Der Fonds war im Berichtszeitraum nicht in Derivaten investiert, es waren zum Berichtsstichtag keine aktiven Geschäfte vorhanden.

Es wurden keine Sicherheiten in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz (§§ 15 bis 22 DerivateV) ermittelt.

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2019)	52,69 EUR	52,90 EUR
Umlaufende Anteile	6.583.200	1.586.514

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung: Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Die Bewerter führen die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durch.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

Je nach Belegenheitsland der Immobilie können jedoch auch Verfahren angewendet werden, die von den vorstehend beschriebenen abweichen. Voraussetzung ist, dass der Wertermittlung ein geeignetes, am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkanntes Wertermittlungsverfahren oder mehrere dieser Verfahren zugrunde gelegt werden.

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50,0 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50,0 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

Die erste Regelbewertung der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 KAGB und des § 234 KAGB muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen und anschließend jeweils im Abstand von maximal drei Monaten.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Der Wert des Vermögensgegenstandes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel aus den beiden Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern erstellten Gutachten.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft führt die Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften insbesondere gemäß §§ 248, 249, 250 KAGB i.V.m. § 31 KARBV durch.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem gemäß § 249 Abs. 3 KAGB fortgeführten Kaufpreis angesetzt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der Kaufpreis und der ermittelte Wert werden anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt nach der für den Fonds anzuwendenden Bewertungsrichtlinie. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die Ausführungen unter I.2. „Ankaufs- und Regelbewertung“ gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben: Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Festgeld: Festgelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere: Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Zinsen und zinsähnliche Erträge werden taggleich abgegrenzt und in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

4. Devisentermingeschäfte: Zur Absicherung des Währungsrisikos werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Devisentermingeschäfte werden mit den Verkehrswerten (Marktwerten) angesetzt.

Für die Bewertung von Devisentermingeschäften werden die für vergleichbare Devisentermingeschäfte vereinbarten Preise mit entsprechender Laufzeit herangezogen.

5. Forderungen: Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen. Hierzu werden Forderungen > 90 Tagen individuell betrachtet und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgänge wertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe mit Berichtigung der Umsatzsteuer abgeschrieben.

6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird grundsätzlich eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungs-

frist von fünf Jahren wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Sie mindern ebenfalls das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht im realisierten Ergebnis berücksichtigt.

Anschaffungsnebenkosten werden bei allen Erwerben von Immobilien und Beteiligungen aktiviert. Transaktionen, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertigstellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt, werden als Erwerb klassifiziert.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV.

7. Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen: Rückstellungen werden gebildet für

- ungewisse Verbindlichkeiten
- im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (Erhaltungsaufwand)
- Instandhaltungsmaßnahmen, die werterhöhend in der Verkehrswertermittlung der Immobilien berücksichtigt wurden (aktivierungspflichtige Maßnahmen)
- drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
- ausländische Ertragsteuern
- passive latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Maßgeblich ist der voraussichtliche Erfüllungsbetrag. Rückstellungen werden grundsätzlich nicht abgezinst. Rückstellungen, die eine Laufzeit > 12 Monate besitzen, bei denen es sich um unverzinsliche Verpflichtungen handelt und sofern diese nicht auf eine Anzahlung oder Vorausleistung beruhen, werden mit einem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz abgezinst. Rückstellungen sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten: Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

10. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung: Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für alle wesentlichen Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodenabgrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10:00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Werden unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, wird der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert ermittelt.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 0,92% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,56% p.a. in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 2,8 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,65% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 356,5 TEUR belastet, dies entspricht 0,08% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

Nähere Informationen zu den wesentlichen sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen sind in den „Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung“ enthalten.

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die DWS Grundbesitz GmbH (die „Gesellschaft“) ist eine Tochtergesellschaft der DWS Group GmbH & Co. KGaA (DWS KGaA), Frankfurt am Main, einem der weltweit führenden Vermögensverwalter mit einer breiten Palette an Investmentprodukten und -dienstleistungen über alle wichtigen Anlageklassen sowie auf Wachstumstrends zugeschnittenen Lösungen.

Die Börsennotierung der DWS KGaA, an der die Deutsche Bank AG eine Mehrheitsbeteiligung hält, erfolgte am 23. März 2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Infolge einer branchenspezifischen Regulierung gemäß AIFMD (Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds) sowie gemäß § 1 und § 27 der deutschen Institutsvergütungsverordnung (InstVV) findet die Vergütungspolitik und -strategie des Deutsche Bank-Konzerns (DB-Konzern) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Die DWS KGaA und ihre Tochterunternehmen (DWS Gruppe) verfügen über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen, unter anderem einen gruppeninternen DWS-Leitfaden für die Ermittlung von Mitarbeitern mit wesentlichem Einfluss auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene der DWS Gruppe in Einklang mit den in AIFMD und den Leitlinien der Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“) aufgeführten Kriterien.

Governance-Struktur

Das Management der DWS Gruppe erfolgt durch ihre Komplementärin, DWS Management GmbH. Die Komplementärin hat acht Managing Directors, die die Geschäftsführung („GF“) der DWS Gruppe bilden. Die durch das DWS Compensation Committee („DCC“) unterstützte Geschäftsführung ist für die Einführung und Umsetzung des Vergütungssystems für Mitarbeiter verantwortlich. Dabei wird sie vom Aufsichtsrat der DWS KGaA

kontrolliert, der ein Remuneration Committee („RC“) eingerichtet hat. Das RC prüft das Vergütungssystem der Mitarbeiter der DWS Gruppe und dessen Angemessenheit.

Aufgabe des DCC ist die Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsrahmenwerken und Grundsätzen der Unternehmenstätigkeit, die Aufstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie die Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für die DWS Gruppe. Das DCC legt quantitative und qualitative Faktoren zur Leistungsbeurteilung als Basis für vergütungsbezogene Entscheidungen fest und gibt Empfehlungen für die Geschäftsführung bezüglich des jährlichen Pools für die variable Vergütung und dessen Zuteilung zu verschiedenen Geschäftsbereichen und Infrastrukturfunktionen ab. Zur Wahrung der Unabhängigkeit besteht das DCC nur aus GF-Mitgliedern, die keine Verantwortung für die Investment Group oder die Coverage Group tragen. Stimmberechtigte Mitglieder des DCC sind der Chief Executive Officer („CEO“), Chief Financial Officer („CFO“), Chief Control Officer („CCO“), Chief Operating Officer („COO“) und der Global Head of HR. Der Head of Performance & Reward ist nicht stimmberechtigtes Mitglied. Durch den CCO als Mitglied des DCC ist gewährleistet, dass Kontrollfunktionen wie Compliance, Anti-Financial Crime und Risk Management im Hinblick auf ihre jeweiligen Aufgaben und Funktionen bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Vergütungssysteme der DWS Gruppe in ausreichendem Maße einbezogen werden. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass es durch die Vergütungssysteme nicht zu Interessenkonflikten kommt, und andererseits sollen die Auswirkungen auf das Risikoprofil der DWS Gruppe überprüft werden. Das DCC überprüft das Vergütungsrahmenwerk der DWS Gruppe mindestens einmal jährlich. Dazu gehört die Überprüfung der für die Gesellschaft geltenden Grundsätze sowie eine Beurteilung, ob aufgrund von Unregelmäßigkeiten wesentliche Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

Das DCC arbeitet mit Ausschüssen auf Ebene des DB-Konzerns zusammen, insbesondere mit dem DB Senior Executive Compensation Committee („SECC“), und nutzt weiterhin bestimmte DB-Kontrollgremien, beauftragte Ausschüsse des SECC, beispielsweise das Compensation Operating Committee (COC), das Employee Investment Plan Investment Committee (EIP IC), das Forfeiture and Suspension Review Committee (FSRC), das Group Compensation Oversight Committee (GCOC) und das Pension Risk Committee (PRC).

Im Rahmen der jährlichen internen Überprüfung auf Ebene der DWS Gruppe wurde festgestellt, dass die Ausgestaltung des Vergütungssystems angemessen ist und keine Unregelmäßigkeiten identifiziert wurden.

Vergütungsstruktur

Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gelten die Vergütungsstandards und -grundsätze der DWS-Vergütungspolitik, die jährlich überprüft wird. Im Rahmen der Vergütungspolitik verwendet die DWS Gruppe, einschließlich der Gesellschaft, einen Gesamtvergütungsansatz („GV“), der Komponenten für fixe („FV“) und variable Vergütung („VV“) umfasst.

Die DWS Gruppe stellt sicher, dass FV und VV für alle Kategorien und Gruppen von Mitarbeitern angemessen aufeinander abgestimmt werden. Die Strukturen und Ebenen des GV entsprechen den subdivisionalen und regionalen Vergütungsstrukturen, internen Zusammenhängen und Marktdaten und tragen zu einer einheitlichen Gestaltung innerhalb der DWS Gruppe bei. Eines der Hauptziele der Strategie der DWS Gruppe besteht darin, nachhaltige Leistung über alle Ebenen der DWS Gruppe einheitlich anzuwenden und die Transparenz bei Vergütungsentscheidungen und deren Auswirkung auf Aktionäre und Mitarbeiter im Hinblick auf die Geschäftsentwicklung der DWS Gruppe und den DB-Konzern zu erhöhen. Ein wesentlicher Aspekt der Vergütungsstrategie der DWS Gruppe ist die Schaffung eines langfristigen Gleichgewichts zwischen den Interessen von Mitarbeitern, Aktionären und Kunden.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihren Qualifikationen, Erfahrungen und Kompetenzen sowie den Anforderungen, der Bedeutung und dem Umfang ihrer Funktion. Bei der Festlegung eines angemessenen Betrags für die fixe Vergütung werden das marktübliche Vergütungsniveau für jede Rolle sowie interne Vergleiche und geltende regulatorische Vorgaben herangezogen.

Mit der variablen Vergütung hat die DWS Gruppe ein diskretionäres Instrument an der Hand, mit dem sie Mitarbeiter für ihre Leistungen und Verhaltensweisen zusätzlich entlohnen kann, ohne eine zu hohe Risikotoleranz zu fördern. Bei der Festlegung der VV werden solide Risikomaßstäbe durch Einbeziehung der Risikotoleranz der DWS Gruppe, deren Tragfähigkeit und Finanzlage sowie durch eine völlig flexible Politik im Hinblick auf die Gewährung bzw. „Nicht-Gewährung“ der VV angesetzt. Die VV besteht generell aus zwei Bestandteilen: der „Gruppenkomponente“ und der „individuellen Komponente“. Es gibt weiterhin keine Garantien für eine VV im laufenden Beschäftigungsverhältnis.

2018 wird im Hinblick auf die Erstellung eines Vergütungsrahmenwerks für die DWS Gruppe als Übergangsjahr betrachtet. Daher wird die Gruppenkomponente anhand von vier gleich gewichteten Erfolgskennzahlen („Key Performance Indicators“ – „KPIs“) auf Ebene des DB-Konzerns bestimmt: Harte Kernkapitalquote („CET1-Quote“), Verschuldungsquote, bereinigte zinsunabhängige Aufwendungen sowie Eigenkapitalrendite nach Steuern, basierend auf dem durchschnittlichen materiellen Eigenkapital („RoTE“). Diese vier KPIs stellen wichtige Gradmesser für das Kapital-, Risiko , Kosten- und Ertragsprofil des DB-Konzerns dar und bilden ihre nachhaltige Leistung ab.

Mit der „Gruppenkomponente“ möchten die DWS Gruppe und die Gesellschaft den Beitrag des einzelnen Mitarbeiters zum Erfolg der DWS Gruppe und damit des DB-Konzerns würdigen.

Je nach Anspruch wird die „individuelle Komponente“ entweder als individuelle VV (IVV) oder als Anerkennungsprämie („Recognition Award“) gewährt. Die IVV berücksichtigt zahlreiche finanzielle und nichtfinanzielle Faktoren. Dazu gehören der Vergleich mit der Referenzgruppe des Mitarbeiters und Überlegungen zur Mitarbeiterbindung. Der Recognition Award bietet die Möglichkeit, außergewöhnliche Beiträge von Mitarbeitern, die keinen Anspruch auf eine IVV haben (das sind generell Mitarbeiter der unteren Hierarchieebenen), anzuerkennen und zu belohnen. Pro Jahr gibt es zwei Nominierungsprozesse.

Sowohl die Gruppen- als auch die individuelle Komponente der VV kann in bar oder in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten im Rahmen der Vereinbarungen der DWS Gruppe in Bezug auf die aufgeschobene Vergütung ausgezahlt bzw. gewährt werden. Die DWS Gruppe behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der VV, einschließlich der Gruppenkomponente, auf null zu reduzieren, wenn gemäß geltendem lokalen Recht ein erhebliches Fehlverhalten, leistungsbezogene Maßnahmen, Disziplinarmaßnahmen oder ein nicht zufriedenstellendes Verhalten seitens eines Mitarbeiters vorliegen.

Festlegung der VV und angemessene Risikoadjustierung

Die VV-Pools der DWS Gruppe werden einer angemessenen Anpassung der Risiken unterzogen, die die Adjustierung ex ante als auch ex post umfasst. Die angewandte robuste Methode soll sicherstellen, dass bei der Festlegung der VV sowohl der risikoadjustierten Leistung als auch der Kapital- und Liquiditätsausstattung der DWS Gruppe Rechnung getragen wird. Die Ermittlung des Gesamtbetrags der VV orientiert sich primär an (i) der Tragfähigkeit für die DWS Gruppe (das heißt, was „kann“ die DWS Gruppe langfristig an VV im Einklang mit regulatorischen Anforderungen gewähren) und (ii) der Leistung (das heißt, was „sollte“ die DWS Gruppe an VV gewähren, um für eine angemessene leistungsbezogene Vergütung zu sorgen und gleichzeitig den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern).

Die DWS Gruppe hat für die Festlegung der VV auf Ebene der individuellen Mitarbeiter die „Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung“ eingeführt. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur IVV berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilung im Rahmen des „Ganzheitliche Leistung“-Ansatzes. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die VV einbezogen.

Bei per Ermessensentscheidung erfolgenden Sub-Pool-Zuteilungen verwendet das DWS DCC die internen (finanziellen und nichtfinanziellen) Balanced Scorecard-Kennzahlen zur Erstellung differenzierter und leistungsbezogener VV-Pools.

Vergütung für das Jahr 2018

Nach der hervorragenden Entwicklung im Jahr 2017 hatte die globale Vermögensverwaltungsbranche 2018 mit einigen Schwierigkeiten zu kämpfen. Grund waren ungünstige Marktbedingungen, stärkere geopolitische Spannungen und die negative Stimmung unter den Anlegern, vor allem am europäischen Retail-Markt. Auch die DWS Gruppe blieb von dieser Entwicklung nicht verschont.

Vor diesem Hintergrund hat das DCC die Tragfähigkeit der VV für das Jahr 2018 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung der DWS Gruppe unter Berücksichtigung des Ergebnisses vor und nach Steuern klar über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2019 für das Performance-Jahr 2018 gewährten VV wurde die Gruppenkomponente allen berechtigten Mitarbeitern auf Basis der Bewertung der vier festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Der Vorstand der Deutsche Bank AG hat für 2018 unter Berücksichtigung der beträchtlichen Leistungen der Mitarbeiter und in seinem Ermessen einen Zielerreichungsgrad von 70% festgelegt.

Identifizierung von Risikoträgern

Gemäß Gesetz vom 12. Juli 2013 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (in seiner jeweils gültigen Fassung) sowie den ESMA-Leitlinien unter Berücksichtigung der AIFMD (Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds) hat die Gesellschaft Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft ermittelt („Risikoträger“). Das Identifizierungsverfahren basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitern auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeiter mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeiter (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeiter in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger. Mindestens 40% der VV für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten der DWS Gruppe gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterworfen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einem VV-Betrag von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte VV in bar und ohne Aufschub.

Quantitative Vergütungsinformationen der Gesellschaft für 2018[1)]	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	60
Gesamtvergütung	9.135.286,46 EUR
– Fixe Vergütung	6.524.233,90 EUR
– Variable Vergütung	2.611.052,56 EUR
davon: Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management[2)]	1.038.766 EUR
Gesamtvergütung für weitere Risikoträger	0,00 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt sowie die Anlagebedingungen des Sondervermögens wurden zum 1. September 2018 aktualisiert.

Die Anpassungen erfolgten vorwiegend vor dem Hintergrund der Umfirmierung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, wesentliche Änderungen haben sich darüber hinaus im Berichtszeitraum nicht ergeben.

Eine Aktualisierung der Übersicht über Auslagerungsunternehmen und Dienstleister folgt im Anschluss an diesen Bericht.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Der Verkaufsprospekt enthält Angaben zum Liquiditätsmanagement. Im Berichtszeitraum haben sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

Mit einer Anlage in das Sondervermögen sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation, und zwar nach folgenden Kriterien: nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an Marktzyklen aus. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination insbesondere aus den generellen Risiken einer Anlage in Sondervermögen, Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, Risiken aus der Liquiditätsanlage und steuerlichen Risiken.

Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt. Das Marktzinsänderungsrisiko führt zu Bewertungsschwankungen, insbesondere bei den Wertpapieren. Ebenfalls führen Bonitätsrisiken aus Rating-Veränderungen der Emittenten zu veränderten Bewertungsansätzen.

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Die im Verkaufsprospekt beschriebenen wesentlichen Risiken können die Wertentwicklung der Anlage in das Sondervermögen negativ beeinflussen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Es wird insbesondere auf das Risiko der Rücknahmeaussetzung bei außergewöhnlichen Umständen und im Zusammenhang mit einer Kündigung des Verwaltungsrechts hingewiesen sowie auf das Risiko aus (indirekten) Immobilieninvestitionen. Im Sinne einer Risikobegrenzung werden die durch das KAGB und die Anlagebedingungen des Sondervermögens vorgeschriebenen wesentlichen Anlagegrenzen durch die Gesellschaft beachtet.

1) Vergütungsdaten für Delegierte, an die die Gesellschaft Portfolio- oder Risikomanagementaufgaben übertragen hat, sind nicht in der Tabelle erfasst.
2) „Senior Management“ umfasst nur die Geschäftsführung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 2,0-Fache des Nettoinventarwertes (200,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2019):

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (111,7%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,75-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2019):

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (111,7%)

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten: 0%.

Frankfurt am Main, 25. Juni 2019

DWS Grundbesitz GmbH

Dr. Ulrich von Creytz | Dr. Grit Franke | Clemens Schäfer | Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH
(ehemals: RREEF Investment GmbH)

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der DWS Grundbesitz GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstige Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der DWS Grundbesitz GmbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26. Juni 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bertram	Doublier
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Halbjahresbericht bzw. Verkaufsprospekt soweit ein solcher jüngeren Datums als dieser Jahresbericht vorliegt.

Auslagerungen (Stand: 31. März 2019)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten ausgelagert. Die Angaben zur Auslagerung der Immobilienbewerter sind separat unter „Externe Bewerter“ aufgeführt. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauftragen, sind nicht aufgeführt, da diese keine Auslagerungstätigkeiten im aufsichtsrechtlichen Sinne darstellen. Mit der Beauftragung solcher Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz

Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des grundbesitz Fokus Deutschland und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf	Essen, „Am Zehnthof 77/Schönscheidtstraße 50“ Nürnberg, „City Park Center“ Stuttgart, „Bülow Tower“ Stuttgart-Vaihingen, „B19“ Frankfurt am Main, „Uhlandstraße 2“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen	Dresden, „Pfotenhauerstraße 41“ Düsseldorf, „Münster Center“ Hamburg, „Dock 47“ Hamburg, „Fehmarnstraße 8-12“ Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci“ Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
DWS Group GmbH & Co. KGaA[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM-Mittelstandssysteme GmbH Marienburger Straße 28 40667 Meerbusch	IT-Software-Dienstleistungen
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen	IT-Software-Dienstleistungen

1) Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

Dienstleister (Stand: 31. März 2019)

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen hat die Gesellschaft darüber hinaus die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten an Dienstleister vergeben. Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, „City Park Center“
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden	Dresden, Pfotenhauerstraße 41
HYPA | Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart	Stuttgart, „Bülow Tower“
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg	Hamburg, „Dock 47“
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart	Stuttgart-Vaihingen, „B19“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG[1)] Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin	IT Software-Dienstleistungen
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
State Street Bank International GmbH Brienner Straße 59 80333 München	Verwahrstelle

1) Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

Steuerliche Hinweise für den Anleger

Die in den folgenden Hinweisen dargelegten Daten gelten für die Anteilklasse RC. Die Daten gelten für die Anteilklasse IC nur insoweit als sie separat ausgewiesen werden.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2019 beträgt 52,69 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 51,82 EUR um 0,87 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden 1,20 EUR (= 2,32% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,7200 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,20 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,7200 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,4800 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2019 beträgt 52,90 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 51,99 EUR um 0,91 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden 1,40 EUR (= 2,69% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,8400 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,40 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,8400 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,5600 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 1,20 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,40 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 17. Juli 2019. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,4800 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,5600 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,4800 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,5600 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

Des Weiteren können Vorabpauschalen nach dem neuen Investmentsteuergesetz als Investmenterträge steuerlich berücksichtigt werden. Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Privatanleger haben, sofern die Kapitaleinkünfte bereits abgeltend besteuert sind, keine weiteren Angaben in ihrer persönlichen Steuererklärung aufzunehmen. Sofern allerdings eine Veranlagung (z.B. zur Verlustverrechnung) erfolgt, sind die generierten Erträge weiterhin zu deklarieren. Die erforderlichen Daten im Falle der Einkommensteuerveranlagung sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Diese Tabellen enthalten ebenso die erforderlichen Daten für die betrieblichen Anleger.

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Juli 2019 für Anteilklasse RC	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2000	1,2000	1,2000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,7200	0,7200	0,7200
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Juli 2019 für Anteilklasse IC	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,4000	1,4000	1,4000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,8400	0,8400	0,8400
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,5600	0,5600	0,5600

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften (§ 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB)

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung). Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflich-

tung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds

im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Ausweis der Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sogenannte Teilfreistellung). Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden.

Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die nachfolgende Übersicht der Immobilienquoten soll der individuellen Nachweismöglichkeit durch den Anleger im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gemäß § 20 Abs. 4 InvStG dienen.[1)]

Wir empfehlen jedem Anleger, der im Rahmen des Veranlagungsverfahrens einen individuellen Nachweis zur Berücksichtigung der zutreffenden Teilfreistellung erbringen möchte, sich mit seinem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen.

1) Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben im Entwurf vom 11. August 2017 ermittelt.

Immobilienquoten grundbesitz Fokus Deutschland

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
03.04.2018	66,95	0
04.04.2018	66,94	0
05.04.2018	66,93	0
06.04.2018	66,93	0
09.04.2018	66,89	0
10.04.2018	66,90	0
11.04.2018	66,90	0
12.04.2018	66,89	0
13.04.2018	66,88	0
16.04.2018	66,86	0
17.04.2018	66,85	0
18.04.2018	66,87	0
19.04.2018	66,85	0
20.04.2018	66,88	0
23.04.2018	66,86	0
24.04.2018	66,87	0
25.04.2018	66,86	0
26.04.2018	66,85	0
27.04.2018	66,83	0
30.04.2018	66,80	0
02.05.2018	66,78	0
03.05.2018	66,78	0
04.05.2018	66,77	0
07.05.2018	66,74	0
08.05.2018	66,73	0
09.05.2018	66,73	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
11.05.2018	66,73	0
14.05.2018	66,69	0
15.05.2018	66,73	0
16.05.2018	66,74	0
17.05.2018	68,48	0
18.05.2018	68,48	0
22.05.2018	68,45	0
23.05.2018	68,45	0
24.05.2018	68,44	0
25.05.2018	68,44	0
28.05.2018	68,41	0
29.05.2018	68,41	0
30.05.2018	68,37	0
01.06.2018	68,40	0
04.06.2018	68,41	0
05.06.2018	68,41	0
06.06.2018	68,41	0
07.06.2018	68,45	0
08.06.2018	68,47	0
11.06.2018	66,68	0
12.06.2018	66,69	0
13.06.2018	66,69	0
14.06.2018	66,67	0
15.06.2018	66,67	0
18.06.2018	66,60	0
19.06.2018	66,59	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
20.06.2018	66,57	0
21.06.2018	66,57	0
22.06.2018	66,56	0
25.06.2018	66,54	0
26.06.2018	66,54	0
27.06.2018	66,63	0
28.06.2018	66,68	0
29.06.2018	66,69	0
02.07.2018	66,70	0
03.07.2018	66,68	0
04.07.2018	66,68	0
05.07.2018	66,67	0
06.07.2018	66,67	0
09.07.2018	66,64	0
10.07.2018	66,66	0
11.07.2018	66,66	0
12.07.2018	66,65	0
13.07.2018	66,65	0
16.07.2018	66,63	0
17.07.2018	66,61	0
18.07.2018	67,80	0
19.07.2018	67,78	0
20.07.2018	67,59	0
23.07.2018	67,56	0
24.07.2018	67,57	0
25.07.2018	67,61	0
26.07.2018	67,54	0
27.07.2018	67,54	0
30.07.2018	67,50	0
31.07.2018	67,59	0
01.08.2018	67,58	0
02.08.2018	67,58	0
03.08.2018	67,57	0
06.08.2018	67,54	0
07.08.2018	67,53	0
08.08.2018	67,52	0
09.08.2018	67,78	0
10.08.2018	67,77	0
13.08.2018	67,75	0
14.08.2018	67,79	0
15.08.2018	67,79	0
16.08.2018	67,78	0
17.08.2018	67,77	0
20.08.2018	67,74	0
21.08.2018	67,74	0
22.08.2018	67,73	0
23.08.2018	67,76	0
24.08.2018	67,78	0
27.08.2018	67,76	0
28.08.2018	67,78	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
29.08.2018	67,86	0
30.08.2018	67,86	0
31.08.2018	67,85	0
03.09.2018	67,83	0
04.09.2018	67,82	0
05.09.2018	67,82	0
06.09.2018	67,81	0
07.09.2018	67,82	0
10.09.2018	67,80	0
11.09.2018	67,80	0
12.09.2018	67,78	0
13.09.2018	67,78	0
14.09.2018	67,78	0
17.09.2018	67,79	0
18.09.2018	67,78	0
19.09.2018	67,77	0
20.09.2018	67,77	0
21.09.2018	67,76	0
24.09.2018	67,74	0
25.09.2018	67,64	0
26.09.2018	67,70	0
27.09.2018	67,73	0
28.09.2018	67,76	0
01.10.2018	67,76	0
02.10.2018	67,76	0
04.10.2018	67,88	0
05.10.2018	67,89	0
08.10.2018	67,89	0
09.10.2018	67,87	0
10.10.2018	67,88	0
11.10.2018	67,87	0
12.10.2018	67,89	0
15.10.2018	67,88	0
16.10.2018	67,86	0
17.10.2018	67,86	0
18.10.2018	67,85	0
19.10.2018	67,87	0
22.10.2018	67,84	0
23.10.2018	67,85	0
24.10.2018	67,83	0
25.10.2018	67,84	0
26.10.2018	67,83	0
29.10.2018	67,81	0
30.10.2018	67,81	0
31.10.2018	67,80	0
01.11.2018	67,80	0
02.11.2018	68,03	0
05.11.2018	68,01	0
06.11.2018	67,99	0
07.11.2018	67,99	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
08.11.2018	69,89	0
09.11.2018	69,88	0
12.11.2018	69,85	0
13.11.2018	72,34	0
14.11.2018	72,33	0
15.11.2018	72,33	0
16.11.2018	72,31	0
19.11.2018	72,30	0
20.11.2018	72,31	0
21.11.2018	72,31	0
22.11.2018	72,31	0
23.11.2018	72,30	0
26.11.2018	72,28	0
27.11.2018	72,28	0
28.11.2018	72,29	0
29.11.2018	72,29	0
30.11.2018	72,31	0
03.12.2018	72,37	0
04.12.2018	72,39	0
05.12.2018	72,38	0
06.12.2018	72,38	0
07.12.2018	72,38	0
10.12.2018	72,37	0
11.12.2018	72,37	0
12.12.2018	72,37	0
13.12.2018	72,36	0
14.12.2018	72,36	0
17.12.2018	72,32	0
18.12.2018	72,31	0
19.12.2018	72,30	0
20.12.2018	72,32	0
21.12.2018	72,50	0
27.12.2018	72,47	0
28.12.2018	72,47	0
02.01.2019	72,45	0
03.01.2019	72,43	0
04.01.2019	72,43	0
07.01.2019	72,43	0
08.01.2019	72,43	0
09.01.2019	72,40	0
10.01.2019	72,39	0
11.01.2019	72,37	0
14.01.2019	72,39	0
15.01.2019	72,38	0
16.01.2019	72,37	0
17.01.2019	72,36	0
18.01.2019	72,33	0
21.01.2019	72,31	0
22.01.2019	72,30	0
23.01.2019	72,28	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
24.01.2019	72,26	0
25.01.2019	72,32	0
28.01.2019	72,30	0
29.01.2019	72,30	0
30.01.2019	72,29	0
31.01.2019	72,29	0
01.02.2019	72,26	0
04.02.2019	72,21	0
05.02.2019	72,20	0
06.02.2019	72,20	0
07.02.2019	72,23	0
08.02.2019	72,21	0
11.02.2019	72,18	0
12.02.2019	72,18	0
13.02.2019	72,17	0
14.02.2019	72,17	0
15.02.2019	72,16	0
18.02.2019	72,13	0
19.02.2019	72,13	0
20.02.2019	72,12	0
21.02.2019	72,11	0
22.02.2019	72,11	0
25.02.2019	71,69	0
26.02.2019	71,68	0
27.02.2019	71,67	0
28.02.2019	71,66	0
01.03.2019	73,70	0
04.03.2019	71,57	0
05.03.2019	71,56	0
06.03.2019	71,55	0
07.03.2019	71,55	0
08.03.2019	71,60	0
11.03.2019	71,57	0
12.03.2019	71,71	0
13.03.2019	71,71	0
14.03.2019	71,69	0
15.03.2019	71,68	0
18.03.2019	71,65	0
19.03.2019	71,64	0
20.03.2019	71,63	0
21.03.2019	71,62	0
22.03.2019	71,61	0
25.03.2019	71,57	0
26.03.2019	71,56	0
27.03.2019	72,35	0
28.03.2019	72,35	0
29.03.2019	72,32	0

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
Gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital (KWG): 20,309 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer (seit 1. April 2019)

Chief Investment Officer Real Estate Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH (seit 14. Dezember 2018)
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Alternatives Coverage Specialists Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Portfolio Management, Germany
Real Estate

Dr. Grit Franke (seit 1. April 2019)

Chief Operating Officer Germany
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH (seit 1. Oktober 2018)

Dr. Georg Allendorf (bis 4. Februar 2019)

Head of Alternative Real Estate, Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH (bis 4. Februar 2019)

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR
Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR)): 2.222,0 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Aufsichtsrat

Pierre Cherki

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group
Head of Alternatives
DWS Group GmbH & Co. KGaA, New York, USA
Vorsitzender

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender

Alexander Preininger (bis 10. Oktober 2018)

Head of Institutional Coverage EMEA & Solutions
EMEA and Asia
DWS International GmbH, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender

Dr. Georg Allendorf (seit 4. Februar 2019)

Mitglied der Geschäftsführung der DWS Real Estate GmbH
Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender (seit 28. Februar 2019)

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Region Nord
PCB – Private Clients Germany, Deutsche Bank AG, Hamburg

Dr. Hans-Peter Ferslev (bis 28. Februar 2019)

Stephen Shaw

Chief Risk Officer
Deutsche Alternative Asset Management (Global) Ltd.
London, Großbritannien

Prof. Dr. Kerstin Hennig (ab 28. Februar 2019)

Prof. Dr. für Immobilienökonomie
Leiterin der EBS Real Estate Management Institutes
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Königstein

Externe Bewerter

Für die Bewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter im Sinne des § 216 KAGB bestellt:

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Ing. Uwe Ditt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Düsseldorf

Dipl.-Ing. Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hamburg

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Ing. Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Oec. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Thore Simon
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Niedersachsen

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Bewerter für die Immobilien-Gesellschaften (gemäß § 250 Absatz 1 Nr. 2 KAGB)

Ernst + Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realestate.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:
DWS Investment GmbH*
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Telefax: +49 (0) 69-910-19090
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
Paper from responsible sources
FSC® C019580

* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.

011 73552 71