

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Jahresbericht zum
30. September 2019



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 jüngerer 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: 30. September 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 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a., 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 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

1) Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilklasse IC enthält der Verkaufsprospekt.

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.



Manchester, One Angel Square

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	5
Tätigkeitsbericht	6
Vermietungsinformationen zum 30. September 2019	16
Übersicht: Renditen, Bewertung.	18
Vermögensübersicht zum 30. September 2019	22
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis.	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2019.	40
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	42
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	47
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	48
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	52
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	54
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	55
Verwendungsrechnung zum 30. September 2019	56
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	56
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	57
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	65
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister.	68
Steuerliche Hinweise für den Anleger	74
Ausweis der Immobilienquoten	81
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien . .	86
Externe Bewerter	87

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz europa im Überblick (Stand zum 30. September 2019)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	8.569,6 Mio. EUR	7.806,3 Mio. EUR	763,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	7.318,1 Mio. EUR	6.666,2 Mio. EUR	651,8 Mio. EUR
– direkt gehalten	4.050,4 Mio. EUR	3.689,6 Mio. EUR	360,8 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.267,6 Mio. EUR	2.976,6 Mio. EUR	291,1 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	75		
– direkt gehalten	44		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	29		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	95,6%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	94,6%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	19,1%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	13		
– direkt gehalten	3		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	10		
Bestandsübergänge	15		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	14		
Verkäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2018 bis 30.9.2019)	1.733,6 Mio. EUR	1.653,3 Mio. EUR	80,3 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2018 bis 30.9.2019, BVI-Methode)			
		2,7%	3,2%
Endausschüttung je Anteil (am 18.12.2019)		1,00 EUR	1,25 EUR
Anteilwert per 30.9.2019		40,41 EUR	40,64 EUR
Rücknahmepreis		40,41 EUR	40,64 EUR
Ausgabepreis		42,43 EUR	42,67 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz europa beschloss das Geschäftsjahr 2018/2019 mit einer Wertentwicklung von 2,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 3,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach BVI-Methode). Ausgestattet mit Nettomittelzuflüssen in Höhe von insgesamt 1.733,6 Mio. EUR erhöhte sich das Fondsvermögen von 6.816,6 Mio. EUR (30. September 2018) auf 8.569,6 Mio. EUR (30. September 2019), unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz europa konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr einen deutlichen Zuwachs von 61 auf 75 Bestandsobjekte verzeichnen und summiert sich zu einem Gesamtvolumen nach Verkehrswerten von 7.318,1 Mio. EUR (30. September 2018: 6.125,4 Mio. EUR). Zum Stichtag 30. September 2019 waren 95,6% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 94,6%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.399,2 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2019 bei 19,1% des Immobilienvermögens und damit deutlich unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2018: 1.081,3 Mio. EUR bzw. 17,7%).

Neben dem Bestandsübergang von fünf Immobilien, die bereits in früheren Geschäftsjahren erworben oder entwickelt wurden, trugen hierzu im Berichtszeitraum insgesamt zehn Ankäufe bei. Gleichzeitig wurde mit dem Erwerb von sieben Projektentwicklungen die Basis für ein weiteres Portfoliowachstum in der Zukunft gelegt, diese Objekte werden erst nach ihrer Fertigstellung das Gesamtportfolio verstärken.

Unter den Neuerwerbungen ist insbesondere das „Vita Student Portfolio“ zu nennen, das aus acht hochwertigen Studentenwohnanlagen in verschiedenen britischen Universitätsstädten besteht. Die Objekte werden von einem führenden britischen Unternehmen für Studenten-Apartments entwickelt und nach Fertigstellung auch aktiv betrieben. Möglich wurde ein Investment dieser Größenordnung durch das gemeinsame Engagement mehrerer Sondervermögen der DWS Gruppe. Neben dem

Fonds grundbesitz europa, der 63,7% an der Beteiligungsgesellschaft hält, sind auch grundbesitz global sowie zwei Spezialfonds an dem Portfolio beteiligt.

Weitere Bestandszugänge in Frankreich, den Niederlanden sowie in Deutschland runden das Portfolio in regionaler Hinsicht und nach Nutzungsarten weiter ab. Zwar bildeten Wohn- und Hotelimmobilien einen Schwerpunkt unter den Ankäufen, das Fondsmanagement tätigte jedoch auch weitere Investitionsmöglichkeiten in den Sektoren Büro und Logistik.

Lediglich zwei Immobilien, die bereits über längere Zeit im Portfolio des Fonds waren, wurden im Gegenzug im Berichtszeitraum zum Verkauf gestellt. Das im Großraum Paris gelegene Bürogebäude „Vasco de Gama“ ist bereits im Dezember 2018 aus dem Bestand herausgegangen, ein zweites Objekt in Paris soll voraussichtlich im ersten Quartal 2020 folgen.

Nach Abschluss aller Transaktionen bilden zwar in Deutschland gelegene Immobilien mit 20 Objekten bzw. 25,7% des Gesamtverkehrswertvolumens einen Schwerpunkt im Portfolio, der größte Teil entfällt zum 30. September 2019 jedoch mit ebenfalls 20 Objekten bzw. 29,6% aller Verkehrswerte auf Großbritannien, davon sieben Objekte in London. Vor dem Hintergrund der weiteren Unsicherheiten zur konkreten Ausgestaltung des „Brexit“ wird die politische und wirtschaftliche Lage im Vereinigten Königreich besonders sorgfältig beobachtet. Die Geschäftsführung geht jedoch auch weiterhin davon aus, dass Großbritannien auch nach Verlassen der Europäischen Union langfristig für Investoren attraktiv bleiben wird. Großbritannien, insbesondere London, gilt weiterhin als fungibelster und transparentester europäischer Immobilienmarkt.

Immobilien in acht weiteren europäischen Ländern, darunter Frankreich, Spanien und Polen, tragen zur regionalen Diversifikation bei.

Neben dem Brexit stellt auch die weltweite Klimadebatte die Fondsbranche vor neue Herausforderungen. Gerade Immobilien bieten unter allen Vermögenswerten besonders viele Ansatzmöglichkeiten für Maßnahmen, die die Nachhaltigkeit steigern, zum Beispiel durch den Einsatz erneuerbarer Energiequellen oder die Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden. Bei Investitionsentscheidungen werden durch die DWS Grundbesitz GmbH bereits seit vielen Jahren auch Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien in den Ankaufsprozess einbezogen. Zusätzlich hat sich die DWS zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 den CO₂-Ausstoß des europäischen Büroimmobilienportfolios in ihren Sondervermögen um 50% zu reduzieren.

Zur Kennzeichnung der Nachhaltigkeit von Immobilien werden branchenweit verschiedene Zertifizierungen eingesetzt, darunter zum Beispiel die bekannten und etablierten Label „BREEAM“, „DGNB“ und „LEED“. Aktuell sind bereits rund 57% der Fondsobjekte entsprechend zertifiziert. Exemplarisch hierfür steht das Objekt „One Angel Square“ in Manchester, das zu den größten umweltfreundlichen Gebäuden Europas zählt. Mittels Kraft-Wärme-Kopplung, eines Grauwassernutzsystems sowie einer Doppelfassade mit natürlicher Belüftung ist das Bürogebäude in seiner Konzeption ein Niedrigenergiehaus ohne CO₂-Emissionen.

grundbesitz europa verfügt unabhängig von der Zertifizierung auf Ebene von Einzelimmobilien über eine Bewertung durch GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) im oberen Bereich, „Green Star“. Dies stufte auch die Rating-Agentur

SCOPE im Juni 2019 als positiv ein und attestierte dem Fonds eine überdurchschnittliche Umsetzung des Nachhaltigkeits-themas im Vergleich zu Wettbewerbern. SCOPE bestätigte im diesjährigen Rating die gute Wertung für grundbesitz europa mit „a+_{AIF}“ und vergab darüber hinaus für die DWS zum siebten Mal in Folge die höchstmögliche Note als Asset Management Gesellschaft.

Herr Dr. Georg Allendorf, langjähriger Head of Real Estate Europe, ist zum 4. Februar 2019 aus der Geschäftsführung ausgeschieden und hat einen Sitz im Aufsichtsrat der Gesellschaft eingenommen. Seine bisherigen Funktionen sind auf Herrn Clemens Schäfer übergegangen, der neu in die Geschäftsführung eingetreten ist, ebenso wie Frau Dr. Grit Franke, die als Chief Operating Officer fungiert.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 4. Dezember 2019

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Dynamik in Europa folgt dem globalen Trend und zeichnet insgesamt ebenfalls ein gedämpftes Bild, was die gesunkenen Stimmungsindikatoren im dritten Quartal 2019 erneut verdeutlichen. Entsprechend wird für das dritte Quartal lediglich ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,1% gegenüber dem Vorquartal bzw. 1,1% im Gesamtjahr 2019 prognostiziert. Diese Entwicklung hatte sich bereits 2018 durch ein gesunkenes Wirtschaftswachstum auf 1,9% (nach 2,7% im Vorjahr) angekündigt. Hintergrund hierfür sind einerseits die anhaltenden weltwirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten, u.a. ist hier der globale Handelsstreit und der zunehmende Protektionismus zu nennen. Gleichzeitig fiel die Inflation im September 2019 auf 0,9% gegenüber dem Vorjahresmonat und damit auf den niedrigsten Stand seit drei Jahren.

Der europaweite Trend überdeckt allerdings regionale Unterschiede. So deuten beispielsweise Umfragen und Wirtschaftsdaten darauf hin, dass sich Deutschland im dritten Quartal 2019 am Rande einer Rezession befindet. Infolge der starken Exportorientierung belasten weltwirtschaftliche und geopolitische Risiken besonders und schlagen sich stark auf die Außenhandelsbilanz nieder. Positiv zu vermerken bleibt hingegen der starke Arbeitsmarkt, der den Binnenkonsum und damit die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin stützt. In Großbritannien fiel das Wirtschaftswachstum mit -0,2% im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls negativ aus. Anhaltende Unsicherheiten um den Brexit-Prozess und das finale Austrittsdatum drücken die Stimmung in der Wirtschaft, wobei ein geregelter Brexit noch immer als die wahrscheinlichste Lösung gilt. Auch in Spanien fiel die wirtschaftliche Entwicklung infolge eines sich abkühlenden Binnenmarkts und externer Risiken zur Jahresmitte verhaltener aus als noch zu Jahresbeginn, blieb aber deutlich positiv. So wuchs die spanische Volkswirtschaft im zweiten Quartal mit 0,5% gegenüber dem Vorquartal, zu Jahresbeginn wurde noch ein Wert von 0,7% erreicht. Zudem lag die Inflationsrate im September mit 0,1% gegenüber August ausgesprochen niedrig und erreichte damit einen neuen 3-Jahres-Tiefstand. Unter den großen europäischen Volkswirtschaften sticht auch Frankreich in einer sich eintrübenden Eurozone positiv heraus, jedoch schlagen sich auch hier die globalen Unsicherheiten zunehmend auf die wirtschaftliche Stimmung nieder.

Aufgrund der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik und den abgeschwächten Wachstumserwartungen sah sich die EZB im September dazu gezwungen, ein umfangreiches Konjunkturpaket anzukündigen. Dieses Paket umfasst auch die Absenkung des Einlagenzinses um 10 Basispunkte auf -0,5% und soll damit zur konjunkturellen Belebung beitragen. Positiv zu vermerken bleibt letztlich der europäische Arbeitsmarkt, an dem weiterhin

Rückgänge der Arbeitslosenzahlen verzeichnet werden, die als Treiber für Lohnzuwachs wirken und damit den Binnenkonsum stützen.

(Datenquellen: Oxford Economics 10/2019; Eurostat 09/2019; DWS 08/2019)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 weiter deutlich gesunken. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen notierten am 1. Oktober 2018 bei 0,47% p.a. und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,57% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden Staatsanleihen handelten im Berichtszeitraum in einer engen Range von ca. 30BP, der Trend zu weiter sinkenden Renditen zeigte sich über den gesamten Berichtszeitraum. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. Oktober 2018 bei -0,61% p.a., am letzten Handelstag im September 2019 bei -0,68%.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität lag seit März 2016 bei -0,40% und wurde auf der ECB-Sitzung im September 2019 auf -0,50% weiter abgesenkt.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die Mehrheit der von uns beobachteten Märkte befindet sich in einer späten Phase des Immobilienzyklus, nichtsdestotrotz entwickelten sich die europäischen Immobilienmärkte grundsätzlich positiv.

In Europa profitierten die Büromärkte von hohen Beschäftigungszuwächsen, besonders in den europäischen Metropolen. Zudem blieben Fertigstellungsvolumen auf moderatem Niveau, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Leerstandsdaten. Mit einem Anteil von etwa 5% im Vergleich zum Bürobestand lag der annualisierte Büroflächenumsatz im ersten Quartal 2019 leicht über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Trotz der hohen Flächennachfrage, deutlich steigender Mietniveaus und Immobilienwerte sowie anhaltend günstiger Finanzierungskonditionen agieren Projektentwickler auf europäischer Ebene und im Vergleich zu früheren Marktphasen weiterhin verhalten. Mit rund 2% Baustarts im Vergleich zum Flächenbestand lag das Projektentwicklungsvolumen Ende 2018 erneut deutlich unterhalb der Höchststände früherer Immobilienzyklen. Ergebnis hiervon sind sinkende Leerstandsdaten auf rund 7% und durchschnittliche Mietsteigerungen von 3,9% p.a. im ersten Quartal. Insbesondere Berlin, Paris CBD, Lissabon und die spanischen Märkte stechen hierbei hervor. Die Stockholmer und Dubliner Büromärkte leiden demgegenüber unter den schnellen Mietanstiegen der vergangenen Quartale und tendenziell unter den damit verbundenen Erschwinglichkeitsproblemen.

Ebenfalls positiv entwickelten sich die europäischen Logistikmärkte. Die Flächennachfrage bleibt weiterhin hoch, gleichzeitig legten jedoch auch Projektentwicklungsvolumen zu, die sich in den vergangenen drei Jahren nahezu verdoppelten. Nichtsdestotrotz liegt die Flächennachfrage dank struktureller Treiber, wie E-Commerce und Veränderungen der Lieferketten, weiterhin oberhalb des Angebots, was sich in sinkenden Leerständen auf knapp 4% niederschlägt. Während der Trend europaweit auf eine Stagnation hindeutet, verzeichnen manche Standorte eine Steigerung. In Großbritannien beispielsweise stiegen Leerstände auf 8,8% im ersten Quartal 2019.

Der europäische Einzelhandelsmarkt durchläuft hingegen auch im Jahr 2019 einen strukturellen Wandel. Zwar bleiben mit niedrigen Arbeitslosenzahlen, realen Lohnzuwächsen und steigenden Einzelhandelsumsätzen die Fundamentaldaten positiv, jedoch schlägt sich dies nicht in steigender Flächennachfrage und Mietwachstum nieder. Im Gegenteil, sowohl in Shopping Centern als auch in innerstädtischen Einzelhandelslagen stiegen die Leerstände zuletzt weiter an. Positiv entwickelten sich demgegenüber sowohl das Wohn- als auch das Hotelsegment, die gleichermaßen von hoher Nachfrage profitieren und tendenziell sinkende Leerstände bzw. eine steigende Auslastung verzeichnen.

(Datenquellen: DWS 08/2019)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Dynamik an den europäischen Investmentmärkten blieb im Laufe des Jahres 2019 hoch, das Transaktionsvolumen im dritten Quartal liegt allerdings mit 270 Mrd. EUR rund 10% unter dem vom Vorjahresquartal. Die Rückgänge der Transaktionsvolumen auf europäischer Ebene überdecken allerdings regionale und sektorale Unterschiede. Insbesondere Spanien, die nordischen und osteuropäischen Länder erfreuten sich im Jahresverlauf 2019 großer Beliebtheit, wohingegen UK deutliche Rückgänge der Transaktionsvolumen verzeichnete. Auf sektoraler Ebene konnten die Investment-Umsätze mit Ausnahme von Wohnimmobilien nicht zulegen.

Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck bleiben hoch, gleichzeitig sind Finanzierungskonditionen weiterhin vorteilhaft. Außerdem bleiben die Anfangsrenditen im Verhältnis zu den Renditen von Staatsanleihen weltweit über ihrem langfristigen Durchschnitt und bieten eine angemessene Risikoprämie im Vergleich zu Anleihen. 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, was sich grundsätzlich und auf breiter Front auch nicht kurzfristig ändern dürfte. Insbesondere die holländischen, spanischen und nordischen Märkte dürften sich ebenso wie das Büro- und Logistiksegment weiter positiv entwickeln.

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, hatte aber mit Ausnahme von Einzelhandelsimmobilien grundsätzlich auch zur Jahreshälfte 2019 Bestand. In Europa erreichten die Anfangsrenditen im Büro- und Logistiksegment beispielsweise Rekordtiefstände von 3,6% bzw. 4,9%.

(Datenquellen: DWS 08/2019, RCA 10/2019)

Anlagestrategie des grundbesitz europa

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt. Der Fonds verfolgt eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen.

Die Anlagestrategie des Fonds stellt die Akquisition, die Erwirtschaftung laufender Erträge und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Fonds sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Fonds in Mitgliedsländern der EU und des EWR sowie sehr selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ im aktuellen Verkaufsprospekt sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Fonds, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt. Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen“ müssen mindestens 51% des Wertes des Fonds in Immobilien investiert sein, die in der EU oder im EWR belegen sind.

Der Fonds investiert in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Die vom Fonds gehaltenen Immobilien befinden sich in guten bis sehr guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Das Ziel sind grundsätzlich Investitionen in langfristig vermietete Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss in Höhe von 1.733,6 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen stieg von 6.816,6 Mio. EUR (Stand: 30. September 2018) auf 8.569,6 Mio. EUR (+25,7%) zum 30. September 2019.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich auf 763,3 Mio. EUR erhöht (30. September 2018: 681,8 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 8,9% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel erreichten einen Betrag in Höhe von 2.561,2 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird 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 Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,7% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 3,2% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 18. Dezember 2019 beträgt in der Anteilklasse RC 1,00 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,06 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,27 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: 30. September 2019)				
	Anteilklasse RC	Ø p. a.	Anteilklasse IC	Ø p. a.
1 Jahr	2,7%		3,2%	
2 Jahre	5,5%	2,7%	6,5%	3,2%
3 Jahre	8,8%	2,9%	10,3%	3,3%
5 Jahre	14,5%	2,8%	17,3%	3,2%
10 Jahre	33,0%	2,9%	39,5%	3,4%
15 Jahre	78,6%	3,9%		
20 Jahre	116,6%	3,9%		
25 Jahre	171,9%	4,1%		
30 Jahre	300,9%	4,7%		
35 Jahre	431,3%	4,9%		
40 Jahre	687,7%	5,3%		
45 Jahre	944,8%	5,4%		
Seit Auflegung *	1.321,9%	5,6%	48,5%	3,5%

* Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. 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.

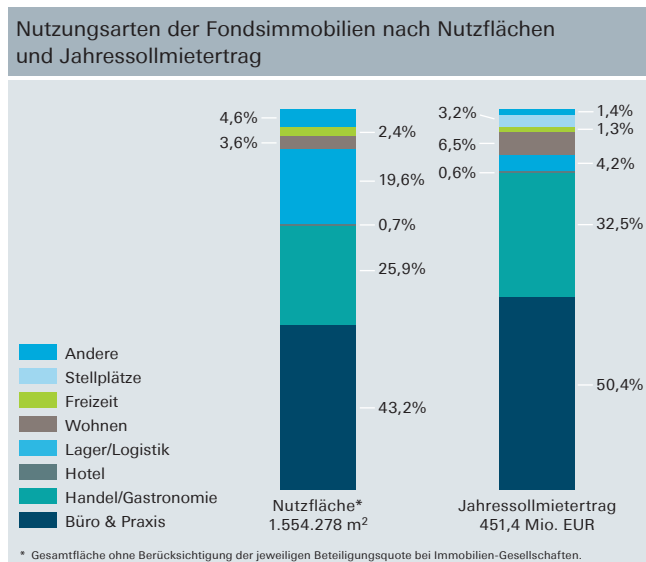
Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtstichtag 75 Immobilien, davon sind 44 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.050,4 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 31 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.267,6 Mio. EUR gehalten, davon 29 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Zwei Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

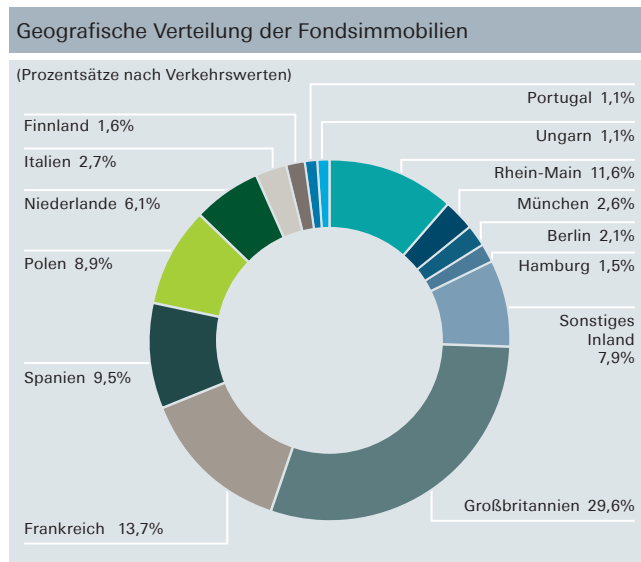
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmietertrag dominiert weiterhin der Anteil von Büroimmobilien im Portfolio von grundbesitz europa. Diversifizierung erfährt der Fonds durch einen hohen Anteil von Einzelhandelsimmobilien sowie durch Logistikobjekte. Laufende Projektentwicklungen sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

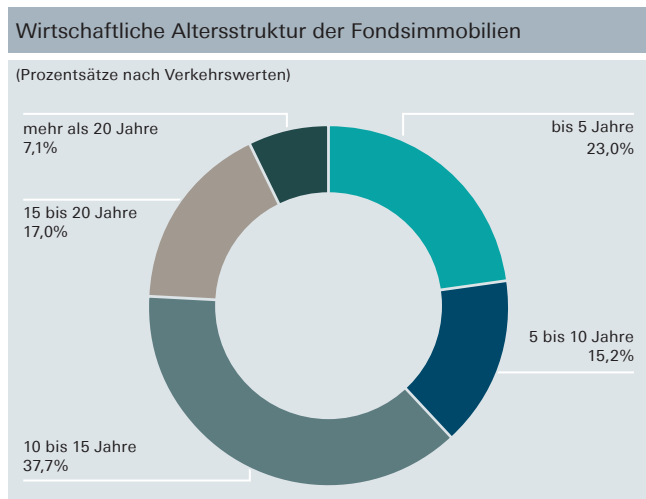


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Die 44 direkt gehaltenen Immobilien sowie die 31 über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien sind regional breit diversifiziert.

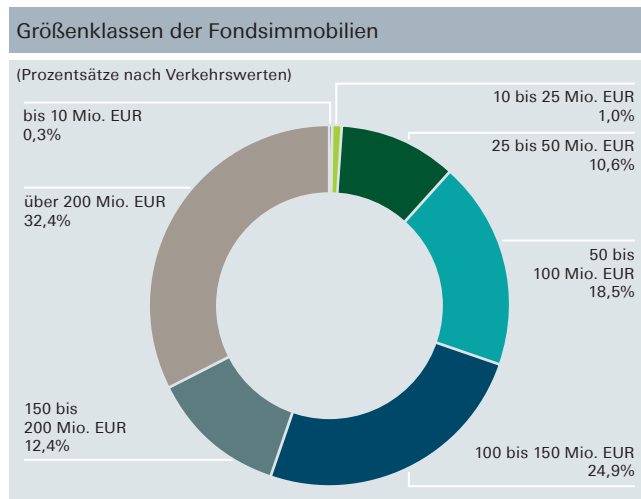


Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien

Bei den 13 Objekten mit einem Verkehrswert über 150 Mio. EUR handelt es sich um langfristig vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in verschiedenen Ländern. 39 Immobilien haben einen Verkehrswert zwischen 25 und 100 Mio. EUR.



Immobilien nach Größenklassen			
bis 10 Mio. EUR	21,4 Mio. EUR	0,3%	3 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	71,0 Mio. EUR	1,0%	5 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	773,2 Mio. EUR	10,6%	20 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.354,3 Mio. EUR	18,5%	19 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.822,0 Mio. EUR	24,9%	15 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	907,8 Mio. EUR	12,4%	5 Objekte
über 200 Mio. EUR	2.368,4 Mio. EUR	32,3%	8 Objekte
Gesamt	7.318,1 Mio. EUR	100,0%	75 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sind dem Immobilienverzeichnis sowie dem Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zu entnehmen. Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird jeweils der Kurs zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zugrunde gelegt.

Unterschieden wird zwischen dem Immobilienankauf mit Unterzeichnung des Kaufvertrags, dem sogenannten „signing“, und dem Bestandsübergang in das Immobilienportfolio des Fonds, dem sogenannten „closing“. Erst nach dem „closing“ wird das jeweilige Objekt im Immobilienverzeichnis geführt. Bei Projektentwicklungen kann dies abhängig von der Vertragsgestaltung bereits in der Bauphase oder erst nach Fertigstellung der Fall sein.

Neun Objekte wurden im Berichtszeitraum erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Amsterdam (NL) – „Rivierstaete“

Am 10. Dezember 2018 wurde das in einer der besten Lagen Amsterdams befindliche, qualitativ hochwertige Bürogebäude „Rivierstaete“ erworben. Die drei Gebäudeteile im südöstlichen Teil der Innenstadt entsprechen hohen Standards in Bezug auf Umweltfreundlichkeit sowie Nachhaltigkeit und werden voraussichtlich mit dem Zertifikat „BREEAM Very Good“ ausgezeichnet. Die Immobilie ist langfristig an insgesamt drei Mieter vermietet. Der Kaufpreis betrug rund 223,6 Mio. EUR.

Birmingham, Edinburgh, Glasgow, Leeds, Newcastle, Manchester (GB) – „Vita Student Portfolio“

Am 14. August 2019 wurde das Portfolio, bestehend aus acht hochwertigen Immobilien für studentisches Wohnen, die von einem führenden britischen Unternehmen für Studenten-Apartments erstellt und aktiv betrieben wird, erworben. Die rund 3.200 Betten befinden sich zentral in den traditionellen Universitätsstädten Edinburgh, Manchester, Birmingham, Glasgow, Leeds und Newcastle. Die mit Studio-Zimmern im Premium-Segment ausgestatteten Gebäude verfügen über überdurchschnittliche Raumgrößen und -ausstattung für studentisches Wohnen in Großbritannien und weisen zudem durch umfangreiche Sicherheits-, Dienstleistungs- und Serviceangebote des Betreibers einen außergewöhnlich hohen Standard auf. Zusätzlich überzeugen die Apartments durch ihre Innenstadtlage bzw. direkte Nähe und kurze Distanz zu den umliegenden Universitäten.

Die Fonds grundbesitz europa und grundbesitz global haben erstmals gemeinsam und zusammen mit zwei Spezialfonds der DWS ein Investment getätigt. Der Ankauf eines attraktiven Wohnimmobilien-Portfolios mit acht Objekten an sechs Standorten in Großbritannien erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft, an der grundbesitz europa mit 63,7% beteiligt ist, grund-

besitz global mit 12,6% und die beiden Spezialfonds der DWS zusammen mit 23,7%.

Der auf grundbesitz europa entfallende Kaufpreis betrug rund 412,2 Mio. EUR.

Sechs Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Paris (F) – „Tour Blanche“

Am 24. September 2018 wurde der Kaufvertrag für das Bürogebäude „Tour Blanche“ unterzeichnet. Die Immobilie wurde im Jahr 1967 gebaut und in den Jahren 2012 bis 2014 komplett renoviert. Die Immobilie mit knapp 26.000 m² Nutzfläche auf 27 Stockwerken ist vollständig und langfristig bis September 2023 an einen französischen Energieversorger als Hauptsitz vermietet. Der Kaufpreis betrug rund 221,7 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 23. November 2018.

Frankfurt (D) – „Kornmarkt Arkaden“

Bereits am 11. März 2016 wurde der Vertrag über den Erwerb von 94,9% der Objektgesellschaft für ein Hotelprojekt in zentraler Lage Frankfurts unterzeichnet. Das Immobilienensemble besteht insgesamt aus vier gemischt genutzten Gebäuden, die ebenfalls über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Ein Vertrag zum Erwerb von jeweils 94,9% an den drei anderen Gesellschaften wurde am 1. Dezember 2016 abgeschlossen. Der endgültige Beitritt in alle Objektgesellschaften „Kornmarkt“ und Übergang in den Fonds erfolgte am 31. Oktober 2018. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rund 148 Mio. EUR.

Mer/Orléans (F) – Logistikimmobilie „Mer“

Eine weitere Projektentwicklung betrifft eine Logistikimmobilie in zentraler Lage in Frankreich, für die am 27. Februar 2018 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Mit Fertigstellung des Gebäudes im März 2019 ist die Immobilie für neun Jahre an ein französisches Unternehmen vermietet, das auf individuelle Lösungen im Innenausbau spezialisiert ist. Aufgrund des hohen Gebäudestandards in Bezug auf Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit ist die Zertifizierung „LEED Silver“ angestrebt.

Die Logistikimmobilie verfügt über rund 74.000 m² Nutzfläche und mehr als 200 Parkplätze für PKW und LKW. Der Kaufpreis betrug rund 52,9 Mio. EUR.

Sieben Objekte wurden im oder vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und werden erst nach Fertigstellung in den Bestand übergehen:

Düsseldorf (D) – Projekt „Trio“

In Düsseldorf wurde am 31. August 2018 der Kaufvertrag über drei Hotelkonzepte unterzeichnet, die als Projekt für den Fonds entwickelt werden. Es handelt sich um ein Ensemble aus drei komplementären Hotelkonzepten mit insgesamt 717 Zimmern in der Nähe des Düsseldorfer Hauptbahnhofes. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 157,4 Mio. EUR. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

London (GB) – „Kelaty House“

Am 28. Februar 2019 wurde der Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Studentenwohnanlage unterzeichnet. Der Grundstücksankauf und Besitzübergang erfolgte am 8. März 2019 und die Zahlung der Kaufpreistraten erfolgt gemäß Baufortschritt. Die Fertigstellung für die Studentenwohnanlage in Wembley mit 599 Zimmern ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 108,0 Mio. EUR.

Köln (D) – Hotelprojektentwicklung „Messe City Köln“

Am 17. April 2019 wurde der Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Köln unterzeichnet. Die Fertigstellung des Hotels mit rund 479 Zimmern ist für das vierte Quartal 2020 geplant. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 111,0 Mio. EUR.

Berlin (D) – Büroprojektentwicklung „Up!“

Am 30. November 2018 wurde der Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Berlin unterzeichnet. Die Fertigstellung für die Büroimmobilie mit rund 48.400 m² ist für das dritte Quartal 2020 geplant. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 315 Mio. EUR.

Manchester (GB) – Hotelprojektentwicklung „Deansgate“

Am 5. Dezember 2018 wurde der Kaufvertrag für die Hotelprojektentwicklung „Deansgate“ in Manchester unterzeichnet. Die Fertigstellung für das Hotel mit 305 Zimmern ist abhängig von der Erteilung der Baugenehmigung, derzeit geplant für 2021. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 51,5 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Objekte veräußert, eines ist aus dem Bestand des Fonds herausgegangen.

Paris (F) – „Vasco de Gama“

Am 14. Dezember 2018 wurde das Bürogebäude „Vasco de Gama“, eine im Nordwesten von Paris gelegene Büroimmobilie, nach einer Haltedauer von rund 17 Jahren veräußert. Das im Jahr 1989 errichtete Objekt in Levallois-Perret war zuletzt zu rund 63% an eine Versicherungsgesellschaft vermietet. Der Verkaufspreis lag bei rund 79,3 Mio. EUR.

Paris (F) – „Le Panoramique“

Am 30. Januar 2019 wurde der Vertrag zum Verkauf der Immobilie „Le Panoramique“, einer im Nordosten von Paris gelegenen Büroimmobilie, nach einer Haltedauer von rund 15 Jahren unterzeichnet. Der Übergang an den Käufer ist für das erste Quartal 2020 geplant, sofern alle vertraglich festgelegten aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind. Der vereinbarte Verkaufspreis liegt auf Höhe des Verkehrswertes.

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2019 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.399,2 Mio. EUR (30. September 2018: 1.081,3 Mio. EUR). Derzeit sind insgesamt 36 Immobilien mit Rechten Dritter belastet. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen bei niedrigem Zinsniveau.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 19,1% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen für 18 Immobilien Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 681,8 Mio. EUR (30. September 2018: 471,5 Mio. EUR). Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 717,3 Mio. EUR (30. September 2018: 609,8 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 30. September 2019

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts 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	
Euro-Kredite (Ausland)	478,7	6,5	99,7	1,4	4,1	4,1	24,4	8,8	1,18
Euro-Kredite (Inland)	26,1	0,4	112,8	1,5			3,8	6,1	1,48
GBP	473,4	6,5	208,4	2,8		9,4	7,2	32,1	2,43
Gesamt	978,3	13,4	420,9	5,8	4,1	13,5	35,4	47,1	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2019

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	6.763	0,88916	7.606	0,1
PLN	216.408	4,38861	49.311	0,6
Gesamt			56.917	0,7

Die Strategie der Währungsabsicherung ist mittel- bis langfristig ausgelegt und basiert auf dem Aspekt Minimierung der Absicherungskosten/Maximierung der Absicherungserträge. Preise für Devisenterminabsicherungen resultieren primär aus der sich darzustellenden Zinsdifferenz zwischen Euro-Zone und Investitionsland und der Laufzeit (Restlaufzeit) des Terminkontraktes. Änderungen in der Zinsdifferenz führen zu Änderungen in der Werthaltigkeit der Terminabsicherung.

Vermietungsinformationen zum 30. September 2019

Land	Deutschland ⁴⁾	GB ⁴⁾	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	sonstiges Europa	Gesamt ⁴⁾
Mietobjekte (Anzahl)	20	19	11	7	5	6	6	74
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	1.884,4	2.127,1	1.005,0	651,2	696,9	443,7	472,0	7.280,3
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag ¹⁾								
Büro & Praxis	44,2%	66,9%	77,0%	48,4%	2,9%	87,5%	19,8%	50,4%
Handel/Gastronomie	35,8%	10,4%	7,7%	33,9%	86,6%	1,5%	74,9%	32,5%
Hotel	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Lager/Logistik	5,9%	0,4%	11,5%	8,6%	2,4%	0,6%	1,0%	4,2%
Wohnen	1,4%	21,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	6,5%
Freizeit	0,7%	0,0%	0,0%	1,5%	6,4%	0,0%	1,7%	1,3%
Stellplätze	6,1%	0,9%	1,8%	5,6%	0,3%	10,1%	2,5%	3,2%
Andere	3,3%	0,0%	2,0%	2,0%	1,3%	0,0%	0,1%	1,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen) ²⁾								
Büro & Praxis	0,4%	0,0%	2,0%	4,4%	0,0%	4,4%	1,4%	1,1%
Handel/Gastronomie	1,4%	0,3%	0,3%	1,5%	10,5%	0,0%	7,2%	2,5%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,2%	0,3%	0,0%	0,2%	0,2%	0,1%
Wohnen	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	0,0%	0,2%
Stellplätze	0,1%	0,2%	0,5%	0,4%	0,0%	0,5%	0,1%	0,2%
Andere	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%
Vermietungsquote	97,7%	99,4%	96,6%	93,3%	87,3%	94,8%	91,1%	95,6%
Auslaufende Mietverträge ³⁾								
bis 31.12.2019	4,9%	2,3%	0,7%	5,8%	1,3%	0,0%	8,3%	3,3%
2020	12,2%	30,2%	9,3%	15,3%	18,1%	0,9%	29,0%	18,9%
2021	13,0%	2,5%	32,8%	11,9%	32,1%	3,5%	15,6%	13,3%
2022	11,1%	2,3%	13,8%	19,2%	20,2%	2,3%	13,6%	9,9%
2023	8,4%	5,4%	20,8%	9,8%	11,3%	8,9%	16,7%	10,1%
2024	4,5%	2,6%	5,2%	18,8%	7,4%	0,0%	10,7%	5,9%
2025	19,6%	3,8%	4,9%	8,9%	3,0%	5,4%	2,5%	8,2%
2026	4,8%	3,4%	0,0%	3,6%	4,3%	0,0%	0,8%	3,0%
2027	2,4%	19,8%	12,5%	2,8%	0,3%	0,0%	0,9%	8,9%
2028	1,7%	4,2%	0,0%	0,0%	0,5%	7,2%	0,9%	2,2%
ab 2029	17,5%	23,5%	0,0%	3,9%	1,5%	71,8%	1,1%	16,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

3) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

4) Ohne laufende Projektentwicklung „Kelaty 1“, Wembley.

Vermietungssituation

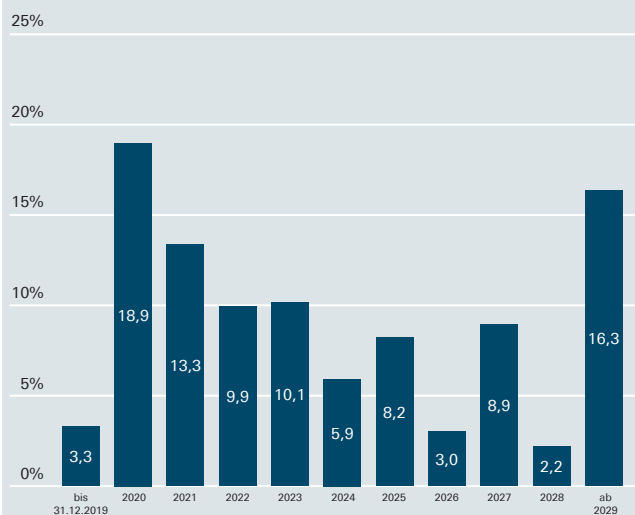
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete) – nach Branchen

Konsumgüter & Einzelhandel	28,8%
Bank & Finanzdienstleistung	20,7%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	8,1%
Wohnen	7,1%
Hotel/Gastronomie	3,6%
Technologie und Software	3,4%
Versorger und Telekommunikation	3,4%
Bau	2,4%
Versicherungsgewerbe	1,9%
Automobil & Transport	1,8%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,8%
Sonstige Branchen	17,9%
Summe	100,0%

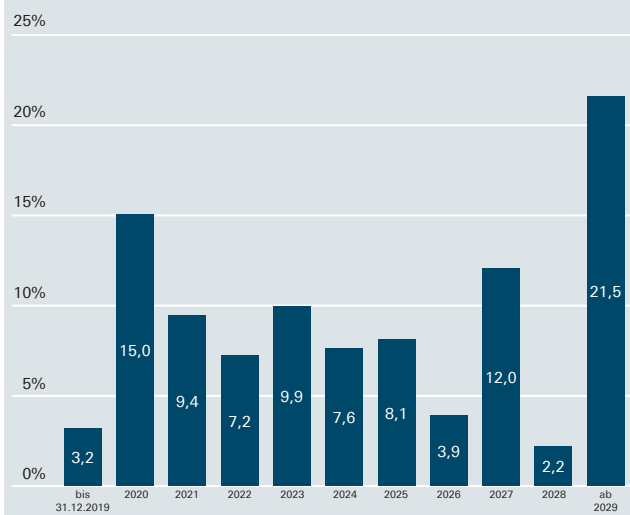
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2018/2019 in %	
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6% ¹⁾
Nettoertrag	3,7% ¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	1,3% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA	5,0% ¹⁾
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	-0,4% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,3% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	4,4% ¹⁾
Darlehensaufwand	-0,4% ²⁾
Ertragsteuern	-0,7% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	4,2% ²⁾
Währungsänderung	0,1% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	4,3% ²⁾
II. Liquidität	2,8% ³⁾
III. Sonstige Kosten	-0,3% ⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,7% ⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,7%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,2%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	6.775,9
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	1.227,0
2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	5.549,0
3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	2.052,8
4) Fondsvermögen	7.594,9

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 5,3% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilien. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 3,7%.

Das Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 4,4%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 4,2%.

Aufgrund von Währungskursschwankungen haben sich unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte Währungsänderungen von 0,1% ergeben.

Die Liquiditätsrendite von +2,8% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapier- und Futuresbewertungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 27,0%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten 3,7%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,7% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 3,2% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2018/2019

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	GB	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	Sonstiges Europa	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag	5,1%	5,6%	4,2%	5,9%	4,8%	4,9%	7,4%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2%	-0,7%	0,4%	-2,2%	-3,4%	-2,1%	-7,2%	-1,6%
Nettoertrag	3,9%	4,9%	4,6%	3,8%	1,5%	2,8%	0,2%	3,7%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	0,4%	0,5%	3,5%	0,0%	3,1%	1,8%	2,4%	1,3%
Immobilienenergebnis vor Steuern und AfA	4,3%	5,5%	8,1%	3,8%	4,6%	4,6%	2,6%	5,0%
Rückstellungen für latente Steuern	-0,2%	-0,1%	-1,0%	-0,5%	-0,3%	-0,6%	-0,7%	-0,4%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,2%	-0,5%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Immobilienenergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	3,9%	4,9%	7,0%	3,1%	4,1%	3,8%	1,7%	4,4%
Darlehensaufwand	-0,2%	-1,0%	-0,5%	-0,5%	-0,3%	-0,4%	0,0%	-0,4%
Ertragsteuern	-0,5%	-1,3%	-0,5%	-0,7%	-0,1%	-0,6%	-0,8%	-0,7%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	3,5%	4,7%	8,5%	2,6%	4,2%	4,6%	0,8%	4,2%

Übersicht: Wertänderungen in 2018/2019

Land Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	GB	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	Sonstiges Europa	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	1.856,7	1.766,9	961,1	648,0	692,7	387,6	463,1	6.775,9
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	98,3	131,2	53,9	43,3	39,0	22,5	35,8	424,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	39,1	23,2	27,0	7,6	23,2	4,7	13,1	137,9
Sonstige positive Wertänderungen	152,1	532,0	253,8	0,0	0,0	226,9	0,0	1.164,8
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-20,9	-9,3	-0,2	-7,6	-1,6	-0,8	-2,2	-42,6
Sonstige negative Wertänderungen	-12,5	-10,5	-10,5	-4,4	-27,7	-3,4	-8,1	-77,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	18,3	13,9	26,9	0,0	21,6	3,9	10,9	95,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	139,6	521,5	243,4	-4,4	-27,7	223,5	-8,1	1.087,7

1) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.
Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2015	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2019
Immobilien	2.943,5	3.466,1	3.638,2	3.844,1	4.050,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	926,4	1.369,1	1.627,7	1.722,0	2.203,0
Wertpapiere	739,1	819,0	619,6	874,5	1.332,3
Bankguthaben	736,0	559,8	502,2	860,2	1.228,9
Sonstige Vermögensgegenstände	342,6	678,4	863,0	841,8	1.181,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-954,3	-1.151,0	-1.342,7	-1.326,0	-1.426,4
Fondsvermögen Gesamt	4.733,3	5.741,3	5.908,1	6.816,6	8.569,6
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	4.291,6	5.238,6	5.317,4	6.134,8	7.806,3
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	103,9	127,7	129,8	151,9	193,2
Anteilwert (EUR) RC	41,29	41,01	40,96	40,39	40,41
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	1,30	1,30	1,60	1,04	1,00
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	441,8	502,7	590,6	681,8	763,3
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	10,6	12,2	14,3	16,8	18,8
Anteilwert (EUR) IC	41,52	41,25	41,19	40,60	40,64
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	1,50	1,50	1,80	1,23 ²⁾	1,25
Tag der Ausschüttung	12.1.2016	17.1.2017	20.12.2017	19.12.2018	18.12.2019

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

2) Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹⁾	5,6%	5,4%	5,4%	5,3%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,9%	-0,6%	-1,0%	-0,4%	-1,6%
Nettoertrag ¹⁾	4,7%	4,8%	4,4%	4,8%	3,7%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹⁾	1,3%	0,6%	1,3%	0,8%	1,3%
Immobilienenergebnis vor Steuern und AfA ¹⁾	6,0%	5,4%	5,7%	5,6%	5,0%
Rückstellungen für latente Steuern ¹⁾	0,0%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,4%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) ¹⁾	-0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,4%	-0,3%
Immobilienenergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹⁾	5,6%	4,7%	5,0%	4,8%	4,4%
Darlehensaufwand ²⁾	-0,7%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,4%
Ertragsteuern ²⁾	-0,4%	-0,6%	-0,4%	-0,5%	-0,7%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA ²⁾	5,9%	4,7%	5,2%	4,9%	4,2%
Währungsänderung ²⁾	-0,2%	-0,3%	-0,1%	0,1%	0,1%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²⁾	5,7%	4,4%	5,1%	5,0%	4,3%
II. Liquidität ³⁾	-1,4%	1,8%	1,0%	0,5%	2,8%
III. Sonstige Kosten ⁴⁾	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴⁾	3,6%	3,5%	4,1%	3,7%	3,7%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,7%	2,5%	3,1%	2,7%	2,7%
Anteilklasse IC	3,2%	3,0%	3,6%	3,2%	3,2%

bezogen auf:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen

Vermögensübersicht zum 30. September 2019

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.189.605.920,21	4.050.425.920,21	4.050.425.920,21	47,3%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	514.322.340,60	2.083.792.839,14		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	0,00	119.186.771,79	2.202.979.610,93	25,7%
insgesamt in Fremdwährung	514.322.340,60			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	40.877.046,35	1.228.896.849,61		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	1.332.260.817,05	2.561.157.666,66	29,9%
insgesamt in Fremdwährung	40.877.046,35			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	36.006.020,03	70.894.695,14		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	338.990.097,18	813.392.215,67		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	7.666.076,60	24.934.888,79		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	19.172.284,58	13.648.718,10 17.859.599,53		
5. Andere davon in Fremdwährung	1.163.559,63	240.765.200,35	1.181.495.317,58	13,8%
insgesamt in Fremdwährung	402.998.038,02			
Summe der Vermögensgegenstände			9.996.058.515,38	116,6%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	473.390.615,85	978.266.027,92		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	1.595.512,18	6.544.301,99		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.367.137,51	55.252.949,15		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	3.365.233,64	129.313.337,07	1.169.376.616,13	13,6%
insgesamt in Fremdwährung	488.718.499,18			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	49.016.372,01	257.064.476,30	257.064.476,30	3,0%
Summe der Schulden			1.426.441.092,43	16,6%
C. Fondsvermögen			8.569.617.422,95	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.689.643.195,56	3.689.643.195,56	360.782.724,65	360.782.724,65
1.898.183.603,74		185.609.235,40	
108.570.473,87	2.006.754.077,61	10.616.297,92	196.225.533,32
1.119.435.582,46		109.461.267,15	
1.213.592.633,26	2.333.028.215,72	118.668.183,79	228.129.450,94
64.579.907,07		6.314.788,07	
740.941.104,22		72.451.111,45	
22.713.868,76		2.221.020,03	
12.432.988,74 16.268.795,23		1.215.729,36 1.590.804,30	
219.319.572,97	1.076.256.236,99	21.445.627,38	105.239.080,59
	9.105.681.725,88		890.376.789,50
891.129.146,53		87.136.881,39	
5.961.382,78		582.919,21	
50.331.414,99		4.921.534,16	
117.795.037,75	1.065.216.982,05	11.518.299,32	104.159.634,08
234.167.027,00	234.167.027,00	22.897.449,30	22.897.449,30
	1.299.384.009,05		127.057.083,38
	7.806.297.716,83		763.319.706,12

Devisenkurse per 30. September 2019			
1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	4,38861	PLN

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	40,41 EUR	40,64 EUR
Umlaufende Anteile	193.157.425	18.779.184

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. Oktober 2018 bis 30. September 2019 erhöhte sich das Fondsvermögen um 1.753,0 Mio. EUR auf 8.569,6 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 1.733,6 Mio. EUR. Per Saldo wurden 43.261.821 Anteile ausgegeben; die Zahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich auf 193.157.425 in der Anteilklasse RC und auf 18.779.184 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2019 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 40,41 EUR für die Anteilklasse RC und 40,64 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte erhöhte sich im Berichtszeitraum um 206,3 Mio. EUR auf 4.050,4 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 481,0 Mio. EUR auf 2.203,0 Mio. EUR zu. Im Berichtszeitraum sind 15 Immobilien-Gesellschaften in Deutschland und Großbritannien hinzugekommen.

Der Wert der direkt sowie über Beteiligungen gehaltenen Erbbaurechtsgrundstücke beträgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote insgesamt 2.550,8 Mio. EUR (vgl. Immobilienverzeichnis).

Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Berichtszeitraum um 826,5 Mio. EUR auf 2.561,2 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben erhöhten sich um 354,7 Mio. EUR auf 855,1 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 1.332,3 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 339,7 Mio. EUR auf insgesamt 1.181,5 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 43,6 Mio. EUR und Mietforderungen über 27,3 Mio. EUR. Die Position „Forderung an Immobilien-

Gesellschaften“ weist vergebene Darlehen an Immobilien-Gesellschaften aus. Die Position „Zinsansprüche“ umfasst abgegrenzte Tagesgeld-, Termingeld- und Wertpapierzinsen. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um 4,1 Mio. EUR auf 31,5 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (129,9 Mio. EUR), sonstige Forderungen (100,0 Mio. EUR), Collaterals (8,8 Mio. EUR) und Futures (2,0 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 5.483,0 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 2.052,5 Mio. EUR, Niederlande 463,7 Mio. EUR, Spanien 757,2 Mio. EUR, Frankreich 1.019,7 Mio. EUR, Italien 204,2 Mio. EUR, Polen 680,3 Mio. EUR, Finnland 130,8 Mio. EUR, Portugal 88,8 Mio. EUR und Ungarn 85,8 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von 1.100,9 Mio. EUR auf insgesamt 1.169,4 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 978,3 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (34,9 Mio. EUR) sowie von Mietern geleisteten Mietkautionen (20,4 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ verminderten sich um 1,0 Mio. EUR auf 129,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem abgegrenzte Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (3,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (71,8 Mio. EUR), Collaterals (13,3 Mio. EUR), passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (30,0 Mio. EUR) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten (10,4 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 257,1 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 74,8 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 22,6 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen 1,6 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 27,1 Mio. EUR für Ertragsteuern und 131,0 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes sind hierin seit dem 1. Januar 2018 auch Rückstellungen für latente Steuern im Inland berücksichtigt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.257,5 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 491,8 Mio. EUR, Niederlande 170,1 Mio. EUR, Spanien 124,6 Mio. EUR, Frankreich 310,9 Mio. EUR, Italien 57,3 Mio. EUR, Polen 93,3 Mio. EUR, Finnland 6,7 Mio. EUR, Portugal 1,7 Mio. EUR und Ungarn 1,1 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Polen werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 1.381,0 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Boulogne-Billancourt, In Situ



Leipzig, Marktgalerie

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt Hedderichstraße 47-49	FG		W (38%) B (32%) L (30%)	09/09	2009	4.127		6.000	3.636	109	K, PA	36.920 37.800	37.360
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“	FG		B (96%)	03/10	2007	868		18.959			K, PA, LA	141.600 136.000	138.800
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1	FG		B (53%) L (47%)	02/12	2001	1.171		7.900			K, PA, LA	85.710 84.000	84.855
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“	FG		L (66%)	10/11	2005	5.466		19.956	2.319	462	K, PA, LA, R	102.500 105.000	103.750
5	80636 München Erika-Mann-Straße 53-69 „Metris“	FG		B (100%)	04/13	2011	12.392		35.803		274	K, PA, LA	197.800 181.000	189.400
6	42853 Remscheid Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“	FG		L (94%) B (6%)	02/14	1986 erweitert 1996 erweitert 2009	26.667		33.793		900	K, PA, LA	131.800 134.000	132.900
7	30855 Langenhagen Münchner Straße 39	FG		LG (86%) B (14%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	32.530 30.400	31.465
8	65451 Kelsterbach Mönchhofallee 1	FG		LG (78%) B (22%)	11/15	2008	32.573		18.890		199	LA, PA	29.440 28.400	28.920
9	60549 Frankfurt CargoCity Süd, Gebäude 579	FG		LG (60%) B (40%)	12/15	2010	13.946		23.239		162	LA, PA	46.000 41.620	43.810
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
1	12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ E	FG		L (100%)	12/06	2006		77,02% Miteigentumsanteil an 78.767 m ²	54.419		2.826	K, PA, LA, R	135.500 132.000	133.750
2	28906 Getafe Calle de la Confianza, 1 E	FG		LG (84%)	04/08	2005	12.286		7.306			K	5.340 5.930	5.635
3	28906 Getafe Calle de la Tenacidad, 2 E	FG		LG (76%)	04/08	2005	21.799		10.192			K	7.160 7.620	7.390
4	28046 Madrid Paseo de la Castellana, 42 E	FG		B (96%)	07/03	1980 Umbau 2001	429		4.595		32	K, PA	37.700 40.300	39.000
5	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ F	FG		B (93%)	06/99	1980 Umbau 1996	2.757	+ Volumeneigent. an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	69.000 68.700	68.850
6	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees ¹⁾ F	FG		B (54%) L (34%)	09/98	1850/1915 Umbau 1975/93	754		4.049			K, PA	73.600 75.690	74.645
7	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ F	FG		B (89%)	05/05	2005			22.628		148	K, PA, LA	196.600 205.380	200.990
8	75009 Paris 12 rue d'Athènes ¹⁾ „Euro-Athènes“ F	FG		B (96%)	08/02	2003	1.500		4.946		38	K, PA, LA	48.700 46.380	47.540
9	93290 Tremblay en France 64 avenue de la Plaine de France „Le Panoramique“ F	FG		B (63%) LG (30%)	09/04	1981-1989 Umbau/ Erweiterung 2003/04	39.481		17.703		650	K, PA	16.500 15.560	16.030
10	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond F	FG		LG (95%) B (5%)	07/11	2007/2008	179.053		69.180		532	K	46.600 44.060	45.330
11	93400 Saint Ouen 23 rue des Bateliers/48 rue Albert Dhalenne „Sigma“ F	FG		B (100%)	11/11	2009	8.411		18.135		343	K, PA, LA	104.500 116.400	110.450

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁹⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2018-30.9.2019 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ³⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5%	1.980 1.994	60 60	1.804	1.102	702	5,9%	0	0	komplett abgeschrieben				5,6%	1,7	1.930
1,9%	6.201 6.206	48 48	5.869	4.408	1.461	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				0,1%	5,4	
1,2%	3.958 3.888	52 52	3.135	2.381	754	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben				0,1%	3,7	4.127
1,4%	5.426 5.426	56 56	4.030	3.035	995	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				0,3%	3,0	5.414
2,6%	9.063 9.050	62 62	7.116	5.388	1.728	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben				2,7%	3,8	8.591
1,8%	9.740 9.227	40 40	8.806	7.134	1.672	6,2%	598	0	komplett abgeschrieben				1,4%	3,9	9.644
0,4%	1.862 1.862	41 41	1.963	1.591	372	6,6%	392	431		1,1	13.410			6,0	
0,4%	1.680 1.676	39 39	2.046	1.724	322	7,4%	409	449		1,1	12.717	44,0%	2,4%	2,0	1.634
0,6%	3.076 3.076	41 40	3.894	3.346	548	7,3%	778	946		1,2				1,3	
1,8%	11.238 11.142	47 47									80.000	59,8%	19,4%	3,4	8.645
0,1%	407 395	36 36												3,3	
0,1%	550 550	36 36												4,3	
0,5%	1.662 1.728	41 41											0,5%	1,8	1.842
0,9%	4.362 3.865	35 35											5,4%	1,8	4.267
1,0%	3.497 3.575	44 44									18.294	24,5%	0,5%	1,3	3.499
2,7%	10.427 10.353	56 56									94.500	47,0%	0,6%	2,2	10.967
0,6%	2.366 2.522	54 54											2,6%	1,8	2.450
0,2%	1.679 1.719	35 35											82,4%	2,8	
0,6%	3.369 3.064	38 38	1.127	626	501	2,7%	0	0	komplett abgeschrieben		20.000	44,1%		3,3	
1,5%	6.520 6.004	60 60	2.614	1.394	1.220	2,6%	0	0	komplett abgeschrieben		30.000	27,2%		8,1	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
12	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires F	FG		B (100%)	06/12	1890 Umbau 1955/1993, 2015	1.012		5.044		5	K, PA, LA	57.000 61.060	59.030
13	92100 Boulogne-Billancourt Rue Yves Kermen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ F	FG		B (97%)	12/13	2015	3.498		13.687		215	K, PA, LA	108.300 106.000	107.150
14	20121 Mailand Via San Prospero 2 ¹⁾ I	FG		B (100%)	01/99	1926 Umbau 1972 Umbau 1987/90	690		3.338			K, PA	30.200 27.200	28.700
15	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ I	FG/ER		L (100%)	03/04 02/08 12/08	2004 2005 2008	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m ²	40.028		3.518	K, PA, LA	167.400 166.100	166.750
16	1012 AB Amsterdam Stationsplein 51-71 „Zilveren Toren“ NL	FG/ER		B (100%)	11/98	1992	605	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	4.919			K, PA	15.800 16.910	16.355
17	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (99%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	15.483		174	K, PA	50.200 50.720	50.460
18	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (97%)	01/01	2000	3.225	+ Untererb- baurecht an 114 Stell- plätzen	8.002		199	K, PA	12.560 12.810	12.685
19	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (100%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	98.900 100.540	99.720
20	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (100%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾ Teileigentum	8.541		120	K, PA	38.400 36.820	37.610
21	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG		B (99%) W (1%)	12/18	2018/1972	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾ an 3.449 m ²	28.173	351	330	K, PA, LA	227.500 226.300	226.900
22	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (99%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	11.757		212	K, PA, LA	26.800 27.400	27.100
23	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (100%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	16.955		282	K, PA, LA	39.000 38.100	38.550
24	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (95%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	34.476		481	K, PA, LA, R	113.600 113.000	113.300
25	05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	FG		LG (78%) B (22%)	10/12	2009	25.350		12.580			K	8.200 8.570	8.385
26	05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	FG		LG (82%) B (18%)	10/12	2009, 2010	134.009		69.216			K, PA	42.800 46.810	44.805
27	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (91%) B (9%)	11/15	2003, 2007	73.695	inkl. 9.860 m ² Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	59.003	127	1.000	K, PA, LA, R	284.000 280.900	282.450
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	FG/ER		B (97%)	09/03	2001	3.786	Leasehold ³⁾	17.673		22	PA, LA	120.338 120.338	120.338
2	London EC 4 85 King William Street „Capital House“ GB	FG		B (97%)	09/10	2003	1.925		11.209		3	K, PA, LA	121.238 125.962	123.600
3	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (88%)	03/12	2008	3.750	Leasehold ³⁾	17.708		11	K, PA, LA	197.940 196.815	197.377

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{9 10)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes/ Kaufpreises	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Miet- einnahmen 1.10.2018- 30.9.2019 in TEUR ¹²⁾	
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,8%	2.691 2.691	56 56	998	265	733	3,2%	20	0	komplett abgeschrieben	17.000	28,8%	4,8		
1,5%	6.563 6.039	56 56	3.501	1.749	1.752	3,4%	699	705	1,0	41.480	38,7%	2,2	6.225	
0,4%	1.816 1.701	39 39										3,0	1.701	
2,3%	14.359 13.430	36 36	1.537	1.110	427	0,5%	75	110	0,8		6,8%	2,1	12.604	
0,2%	1.082 1.151	43 43										3,8	1.150	
0,7%	3.340 3.340	47 47										14,3		
0,2%	1.253 1.253	51 51									100,0%	0,0		
1,4%	5.560 5.560	61 61	2.543	5	2.538	2,2%	0	0	komplett abgeschrieben	56.800	57,0%	11,0		
0,5%	2.399 2.283	57 57	2.506	1.740	766	8,7%	501	302	0,6	14.000	37,2%	5,6	2.078	
3,1%	8.884 8.888	65 65	3.413	780	2.633	1,5%	555	2.858	4,3	70.000	30,9%	0,3%	10,9	7.174
0,4%	1.840 2.049	57 57	474	79	395	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	55,6%	7,3%	2,3	2.169
0,5%	2.687 2.986	59 59	711	121	590	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	56,0%	5,6%	3,4	2.791
1,5%	8.210 8.279	51 51	1.731	0	1.731	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben		13,6%	3,0	7.358	
0,1%	679 679	40 40	138	1	137	1,7%	0	0	komplett abgeschrieben			2,7	678	
0,6%	3.713 3.707	41 41	751	6	745	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben		6,1%	7,1	3.283	
3,9%	16.394 16.805	46 46	3.791	0	3.791	1,3%	757	874	1,1		6,2%	3,4	15.800	
1,6%	8.859 8.859	52 52								49.260	40,9%	0,8		
1,7%	7.307 7.314	54 54	6.511	4.403	2.108	5,7%	0	0	komplett abgeschrieben	50.778	41,1%	0,2%	2,5	7.549
2,7%	12.544 12.535	59 59	10.298	7.220	3.079	5,8%	0	0	komplett abgeschrieben	53.534	27,1%	0,1%	6,3	12.671

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
4	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (88%)	09/14	2015	2.150		15.258		56	K, PA, LA	83.000 80.975	81.987
5	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (96%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	115.840 114.715	115.277
6	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (98%)	01/16	2018	4.334	Leasehold ³⁾	47.489		4	K, PA, LA	420.622 418.372	419.497
7	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (100%)	11/16	2006	15.783	Leasehold ³⁾	18.583		513	K, PA, LA, R	77.601 77.601	77.601
8	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1984	23.027	Leasehold ³⁾	20.673	56		K, PA, LA, R	54.996 52.859	53.927
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
Beteiligung: 100% an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 120.661.198 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 85.092.702 EUR														
1	20457 Hamburg Strandkai 1 „Unilever-Haus“	FG		B (97%)	12/09	2009	7.797		25.698		313	PA, LA	111.200 112.000	111.600
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 137.658.668 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 115.376.912 EUR														
2	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“	FG		L (100%)	10/10	2011/2012	12.070		23.913		750	K, PA, LA, R	135.800 137.000	136.400
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 176.081.693 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 133.595.737 EUR														
3	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“	FG		L (100%)	07/13	2015	14.000		29.344		490	K, PA, LA, R	179.950 171.000	175.475
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 268.242.668 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 183.789.878 EUR														
4	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“	FG		B (98%)	12/13	2006	6.441		29.656	661	247	K, PA, LA, R	260.500 273.000	266.750
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 25.191.926 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 3.432.742 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR														
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6	FG		B (100%)	03/15	1966	7.795		13.480		21	PA, LA	39.459 39.573	39.516
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 68.866.062 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 11.969.157 EUR														
6	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16	FG		B (100%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	117.648 115.778	116.713
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 47.094.649 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 41.984.582 EUR														
7	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5	FG		L (100%)	01/16	2010	65.000		60.475		3.049	K, PA, LA	90.666 98.550	94.608

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁹⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2018-30.9.2019 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,1%	5.459 5.513	56 56	3.236	1.190	2.046	12,3%	574	411	0,7	31.490	38,4%	3,0%	6,6	5.385
1,6%	6.332 6.316	68 68	5.357	959	4.398	1,3%	849	1.594	1,9	41.455	36,0%	3,0%	7,9	
5,7%	22.746 22.755	69 69								185.568	44,2%		15,9	22.814
1,1%	4.610 4.610	37 37	5.130	4.025	1.105	6,5%	1.000	2.136	2,1	35.089	45,2%		4,1	4.623
0,7%	4.502 4.499	29 29	4.587	2.997	1.590	9,0%	887	2.898	3,3	26.216	48,6%	4,8%	11,9	4.321
			1.190	1	1.189	1,2%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5%	6.193 6.243	60 60											0,8	
			2.372	393	1.979	1,2%	95	121	0,1					
1,9%	8.418 8.168	63 63										3,8%	4,1	8.116
			2.119	0	2.119	1,3%	322	155	0,6					
2,4%	9.936 9.639	66 66										2,2%	5,3	9.732
			14.195	11.809	2.386	4,1%	708	0	komplett abgeschrieben					
3,6%	11.691 11.996	57 57	181	0	181	0,1%	6	0	komplett abgeschrieben			4,2%	7,1	11.497
			638	75	563	1,6%	127	32	0,1					
0,5%	1.917 1.917	40 40											7,2	
			1.486	0	1.486	1,6%	310	621	2,5					
1,6%	5.291 5.291	67 67								59.787	51,2%		12,3	
			2.186	49	2.137	4,4%	437	582	2,2					
1,3%	6.152 6.264	50 50								52.998	56,0%	9,9%	3,2	6.837

													Kaufpreis/ Verkehrs- wert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs- wert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grund- stücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsent- wicklungsmaß- nahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- größe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz- Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾		
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 94,9% an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 37.539.732 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 35.451.498 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.000.000 EUR													
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 55	FG		H (95%) L (5%)	10/18	2018	2.611		11.578		121	K, PA, LA	70.226 68.328	69.277
	Beteiligung: 94,9% an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & CO.KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 34.379.203 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 21.817.650 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.400.000 EUR													
9	60311 Frankfurt Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	FG		B (100%)	10/18	2019	1.442		7.600		14	K, PA	56.845 56.940	56.893
	Beteiligung: 94,9% an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.693.706 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 6.863.660 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.400.000 EUR													
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a	FG		B (100%)	10/18	2018	443		2.050		4	K, PA	13.153 11.483	12.318
	Beteiligung: 94,9% an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.711.969 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 7.296.415 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.200.000 EUR													
11	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	FG		W (78%) L (22%)	10/18	2018	799		291	1.883	22	PA	14.358 12.906	13.632
	Beteiligung: 100% an gi Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschborn (Komplementärin der RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., WestendDuo GmbH & Co. KG) Wert der Gesellschaft: 207.148 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 207.148 EUR													
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
	Beteiligung: 100% an Kinteistö Oy Safiiri, Espoo Wert der Gesellschaft: 49.720.706 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 43.014.808 EUR													
1	Espoo Puolikkotie 8 „Safiiri“ FIN	FG		B (92%)	05/12 06/13	2012/2013	4.278		14.253		234	K, PA, LA	47.130 49.350	48.240
	Beteiligung: 100% an Kinteistö Oy Sola, Espoo Wert der Gesellschaft: 68.670.077 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 51.690.459 EUR													
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FIN	FG		B (92%)	07/15	2015	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658 m ²	16.943		470	K, PA, LA	63.280 70.390	66.835
	Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 72.277.431 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 63.179.854 EUR													
3	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (90%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	66.771		501	K, PA, LA, R	133.280 139.895	136.588
	Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 50.296.308 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 39.472.282 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR													
4	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (98%) B (2%)	11/15	2005		66,50% Teil- erbbaurecht an 43.344 m ²	28.162		1.170	K, PA, LA, R	77.660 80.400	79.030

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Kredite in TEUR ⁹⁾	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2018-30.9.2019 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				752	0	752	2,1%	138	614	4,1					
0,9%	3.135 3.135	70 70												24,1	2.976
				493	0	493	2,3%	90	402	4,1					
0,8%	2.457 2.539	70 70												13,9	897
				117	0	117	1,4%	21	96	4,1					
0,2%	525 525	70 70												8,9	556
				137	0	137	1,6%	25	112	4,1					
0,2%	521 509	70 70												0,3	370
				1.063	0	1.063	9,1%	71	0	komplett abgeschrieben					
0,7%	3.141 3.125	63 63											13,7%	2,9	2.325
				2.619	0	2.619	3,8%	523	406	1,3					
0,9%	3.739 4.306	63 63											3,3%	3,0	3.998
1,9%	8.583 9.953	57 57		1.652	0	1.652	1,1%	165	0	komplett abgeschrieben	66.787	48,9%	3,8%	3,3	9.773
				1.445	0	1.445	1,0%	289	324	2,1					
1,1%	6.673 6.954	46 46											16,7%	2,4	6.284

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
	Beteiligung: 100% an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 318.651.887 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 301.706.390 EUR und darüber 100% an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 325.361.416 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 81.421.105 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR 100% an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.962.401 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 2.308.970 EUR 100% an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.847.917 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 2.094.517 EUR													
5	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 E	FG		L (100%)	08/16	2001		88,37% Miteigentumsanteil an 39.610 m ²	61.831		5.000	K, PA, LA, R	515.200 507.000	511.100
	Beteiligung: 100% an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 36.549.393 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 36.681.749 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.000.000 EUR													
6	41500 Mer Rue Saint-Exupéry F	FG		LG (97%) B (3%)	04/18	2019	176.619		73.806		214	K, PA	52.800 53.000	52.900
7	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ F	FG		B (100%)	11/18	2012-2014	1.008		25.783		124	K, PA, LA	223.200 221.000	222.100
	Beteiligung: 100% an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 47.997.658 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 41.115.487 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR													
8	2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ H	FG		L (100%)	04/18	2004/ 2006/ 2007	180.224		23.382		1.599	K, PA, LA, R	83.000 81.800	82.400
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 51% an One Angel Square L. P., London Wert der Gesellschaft: 90.428.836 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 98.831.710 EUR 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London Wert der Gesellschaft: 61.688 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 61.688 EUR													
1	Manchester M60 OAG „One Angel Square“ GB	FG		B (100%)	02/13	2012	5.140		30.585		151	K, PA, LA	91.600 90.051	90.826
	Beteiligung: 100% an Jersey PropCo, RREEF Bankside II Limited', St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 84.890.727 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 79.337.049 EUR Gesellschafterdarlehen: 84.376.536 EUR													
2	London SE1 OSW 90-100 Southwark Street „Bankside 2“ GB	FG/ER		B (95%)	06/17	2007	4.136	Leasehold ³⁾	16.461		2	K, PA, LA	175.334 182.194	178.764
	Beteiligung: 100% an Jersey PropCo, RREEF Bankside III Limited', St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 112.598.039 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 105.228.904 EUR Gesellschafterdarlehen: 112.206.537 EUR													
3	London SE1 OSW 90-100 Southwark Street „Bankside 3“ GB	FG/ER		B (89%)	06/17	2007	5.602	Leasehold ³⁾	22.108		9	K, PA, LA	238.877 238.427	238.652
	Beteiligung: 100% an Kelaty House Propco 1 Limited, London Wert der Gesellschaft: 55.667.927 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 55.667.927 EUR Gesellschafterdarlehen: 39.327.366 EUR													
4	Kelaty House (PBSA), Wembley GB	UB	Projektentwicklung bis voraussichtlich August 2021		03/19								37.795 37.795	37.795

Anteil am Immobilien- vermögen in%	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes/ Kaufpreises	Leerstand- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Miet- einnahmen 1.10.2018- 30.9.2019 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
			6.127	0	6.127	0,8%	1.235	2.270	2,1				
7,0%	25.224 25.166	42 42									11,4%	2,7	19.818
0,7%	2.660 2.657	50 50	1.588	0	1.588	2,1%	132	1.456	11,0			5,4	1.771
3,0%	10.582 10.582	55 55								32.900	14,8%	4,0	9.705
1,1%	6.111 6.221	37 37	1.334	0	1.334	1,8%	267	956	3,6		10,1%	3,2	4.896
			1.277	0	1.277	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben				
1,2%	5.229 5.169	64 64	4.300	4.088	212	5,0%	0	0	komplett abgeschrieben			18,4	
			303	0	303	0,2%	60	164	3,2				
2,4%	10.264 10.371	58 58	9.491	7.354	2.137	6,4%	2.294	6.445	2,8	16.532	9,2%	7,7	
			421	0	421	0,2%	84	228	3,2				
3,3%	13.627 13.643	58 58	13.483	10.239	3.244	6,5%	2.475	7.750	3,1	22.831	9,6%	0,3%	7,8
0,5%													

Lfd. Nr.		Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% an Swift Newco B Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 1.302.232 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 1.302.232 EUR													
	Beteiligung: 63,7% an Vita PropCo Holdings Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 211.601 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 211.601 EUR													
	Beteiligung: 63,7% an Vita Student (Beith Street) Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 16.539.005 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 5.339.053 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.477.770 EUR													
5	Objekt: Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (86%)	08/19	2017	9.263		1.587	11.334		PA	58.853 58.853	58.853
	Beteiligung: 63,7% an Vita Edinburgh 1 Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 14.231.489 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 14.226.291 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.134.833 EUR													
6	Objekt: Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (95%)	08/19	2018	2.752		133	6.075		PA	46.244 46.244	46.244
	Beteiligung: 63,7% an Vita Newcastle 2 Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 11.545.011 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 11.023.907 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.007.702 EUR													
7	Objekt: Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853			7.545		PA	32.059 32.059	32.059
	Beteiligung: 63,7% an Vita First Street Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 4.081.798 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 3.373.986 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.531.080 EUR													
8	Objekt: Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (97%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	173	5.736		PA	33.062 33.062	33.062
	Beteiligung: 12,6% an New Co (Satellite) 2 Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 38.769.416 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 36.535.393 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.740.731 EUR													
9	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	5.026		514	17.864		PA	121.359 121.359	121.359
	Beteiligung: 63,7% an Vita Leeds 1 Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 24.525.836 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 24.547.769 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.929.638 EUR													
10	Objekt: Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.396		317	8.810		PA	43.128 43.128	43.128

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{9 10}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁹	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹	Mieteinnahmen 1.10.2018-30.9.2019 in TEUR ¹²
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				1.497	85	1.412	2,9%	30	1.467	5,0					
0,8%											23.233	39,5%	0,0%	1,5	358
				1.497	85	1.412	3,6%	30	1.467	5,0					
0,6%											17.811	38,5%		0,9	188
				1.497	85	1.412	5,3%	30	1.467	5,0					
0,4%											13.130	41,0%	0,7%	0,9	213
				1.497	85	1.412	5,1%	30	1.467	5,0					
0,5%											13.239	40,0%		0,9	197
				1.497	85	1.412	1,4%	30	1.467	5,0					
1,7%											47.441	39,1%	1,0%	0,9	432
				1.497	85	1.412	3,9%	30	1.467	5,0					
0,6%											17.338	40,2%		0,9	252

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
Beteiligung: 63,7% an Vita Satellite 2 Limited, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 31.860.676 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 31.886.523 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.094.660 EUR														
11	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.440		233	7.280		PA	51.581 51.581	51.581
Beteiligung: 63,7% an Vita Birmingham 1 Ltd., St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 27.603.511 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 27.612.038 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.163.244 EUR														
12	Objekt: Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.940			8.390		PA	42.949 42.949	42.949
VII. Immobilienvermögen gesamt													7.318.072	

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) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- 2) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- 3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- 4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- 5) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- 6) B = Büro
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager
W = Wohnen
Anteil in% jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- 7) K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- 8) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2019. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- 9) Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
- 10) Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- 11) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- 12) Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁸⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kredite in TEUR ⁹⁾	Leerstandquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2018-30.9.2019 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁹⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				1.497	85	1.412	3,3%	30	1.467	5,0					
0,7%	0	0									20.235	39,2%		0,9	283
				1.497	85	1.412	3,9%	30	1.467	5,0					
0,6%	0	0									16.646	38,8%	1,1%	0,9	243
100,0%											1.399.172	19,1%			

Devisenkurse per 30. September 2019

1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	4,38861	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2019)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	223.647	10.12.2018	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	223.647		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
94,9% an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main			
Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 55	67.189	31.10.2018	94,9%
94,9% an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main			
Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 51/Bethmannstr. 8	44.019	31.10.2018	94,9%
94,9% an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main			
Objekt: 60311 Frankfurt, Kornmarkt 1a	10.488	31.10.2018	94,9%
94,9% an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main			
Objekt: 60311 Frankfurt, Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	12.217	31.10.2018	94,9%
– in Ländern mit Euro-Währung			
100% an Mer-Europa SAS, Bagnolet			
Objekt: 92400 Courbevoie, Tour Blanche F	221.761	23.11.2018	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
100% an Kelaty House Propco 1 Limited, St. Helier/Jersey			
Objekt: Kelaty House (PBSA), Wembley GB	33.603 ²⁾	08.03.2019	100,0%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Student (Beith Street) Limited			
Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street „West End“ GB	56.523	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Edinburgh 1 Limited			
Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	44.413	14.08.2019	63,7%

Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2019)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Newcastle 2 Limited			
Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	30.790	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita First Street Limited			
Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	31.753	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an New Co (Satellite) 2 Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way „10 & 11 Circle Square“ GB	116.555	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Leeds 1 Limited			
Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	41.420	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Satellite 2 Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	49.539	14.08.2019	63,7%
63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Birmingham 1 Ltd.			
Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road „Pebble Mill“ GB	41.248	14.08.2019	63,7%
Zwischensumme Beteiligungen	801.520		
Summe	1.025.167		

1) Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

2) Weitere Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2019)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
93200 Levallois-Perret 131/147 rue Victor Hugo „Vasco de Gama“ F	01.12.2001	14.12.2018	79.250	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Summe			79.250	

Devisenkurs zum 30. September 2019

1 EUR	=	0,88916	GBP
-------	---	---------	-----

Vermögensaufstellung zum 30. September 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 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							1.228.896.849,61	14,3%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinssliche Wertpapiere								
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	1,50	0,00	0,00	6.000.000,00	6.262.980,00	0,1%
Anheuser-Busch InBev S.A./N.V. EO-Medium-Term Nts 2016(16/28)	BE6285455497	17.03.28	2,00	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Aroundtown SA EO-Med.-Term Notes 2019(19/28)	XS2023873149	09.07.28	1,45	8.500.000,00	8.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Aroundtown SA EO-Notes 2016(16/24)	XS1449707055	15.07.24	1,50	7.200.000,00	0,00	7.200.000,00	7.540.775,21	0,1%
Auchan Holding S.A. EO-Med.-T. Nts 2019(19/24)	FR0013399060	30.01.24	2,63	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Auchan Holding S.A. EO-Med.-Term Nts 2019(19/25)	FR0013416146	25.04.25	2,38	20.800.000,00	20.800.000,00	0,00	0,00	0,0%
B.A.T. Intl Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2015(23/23)	XS1203854960	13.10.23	0,88	0,00	0,00	10.000.000,00	10.131.975,90	0,1%
B.A.T. Intl Finance PLC EO-Medium-Term Nts 2019(30)	XS1664644983	16.01.30	2,25	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco de Sabadell S.A. EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	XS2028816028	22.07.25	0,88	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BASF SE MTN v.2017(2032/2032)	XS1548387593	13.12.32	1,45	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG FLR-Sub.Anl.v.2015(2022/2075)	DE000A14J611	02.04.75	2,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.109.237,50	0,1%
BMW Finance N.V. EO-Medium-Term Notes 2019(22)	XS2010445026	13.07.22	0,13	16.400.000,00	0,00	16.400.000,00	16.453.784,13	0,2%
BNP Paribas S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 2019(26/27)	FR0013398070	23.01.27	2,13	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-FLR Preferred MTN 2019(21)	FR0013398278	28.01.21	0,00	40.000.000,00	10.000.000,00	30.000.000,00	30.121.950,00	0,4%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Medium-Term Notes 2013(21)	XS0954928783	24.02.21	2,63	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Medium-Term Notes 2018(21)	XS1871106297	30.08.21	0,13	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med.-T.Nts 19(23)	FR0013386539	15.06.23	0,75	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	51.415.776,50	0,6%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 19(23) Tr.2	FR0013430063	15.06.23	0,75	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
British Telecommunications PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/24)	XS1637334803	23.06.24	1,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coca Cola HBC Finance B.V. EO-Med.-Term Nts 2019(19/27)	XS1995781546	14.05.27	1,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.468.042,20	0,1%
Commerzbank AG MTN-Anl. v.19(26) S.932	DE000CZ40N46	22.06.26	1,13	7.000.000,00	5.000.000,00	2.000.000,00	2.061.900,60	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.923 v.19(26)	DE000CZ40NS9	04.03.26	1,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	25.925.620,25	0,3%
Commerzbank AG MTN-IHS S.928 v.19(24)	DE000CZ40N04	28.08.24	0,63	29.000.000,00	0,00	29.000.000,00	29.593.537,20	0,3%
Compagnie de Saint-Gobain S.A. EO-Medium-Term Notes 2019(31)	XS1962571011	15.03.31	1,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Continental AG MTN v.19(25/25)	XS2056430874	27.06.25	0,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.011.476,10	0,1%
Daimler AG Medium Term Notes v.16(21)	DE000A169G07	12.01.21	0,88	0,00	0,00	11.800.000,00	11.955.052,35	0,1%
Daimler AG Medium Term Notes v.19(31)	DE000A2TR083	27.02.31	2,00	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2019(23)	DE000A2RYD83	27.02.23	0,63	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	20.356.641,00	0,2%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	1,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.114.131,25	0,1%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(21)	DE0001343101	15.10.21	0,00	20.103.084,80	0,00	20.103.084,80	19.540.739,25	0,2%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.26	0,00	0,00	36.151.982,94	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2013(2023)	DE000DB5DCS4	11.01.23	2,38	0,00	0,00	12.500.000,00	13.033.234,88	0,2%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2014(2021)	DE000DB7XJB9	08.09.21	1,25	15.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2015(2025)	DE000DB7XJP9	17.03.25	1,13	0,00	23.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.21	0,38	0,00	5.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.23	1,13	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	25.785.835,50	0,3%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2028)	DE000DL19T26	17.01.28	1,75	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2021)	DE000DL19UQ0	12.02.21	1,63	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2022)	DE000DL19UR8	14.02.22	1,88	35.000.000,00	0,00	35.000.000,00	35.651.351,75	0,4%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2026)	DE000DL19US6	12.02.26	2,63	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	32.428.310,70	0,4%
Deutsche Hypothekenbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DHY4739	02.11.20	0,63	0,00	0,00	13.000.000,00	12.883.780,00	0,2%
Deutsche Telekom Intl Fin.B.V. EO-Medium-Term Notes 2017(24)	XS1732232340	13.12.24	0,63	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.379.979,40	0,2%
Deutsche Telekom Intl Fin.B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(33)	XS1858856740	25.07.33	2,20	0,00	0,00	13.400.000,00	14.950.380,00	0,2%
E.ON SE Medium Term Notes v.19(24/24)	XS2047500769	28.08.24	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.964.819,10	0,1%
EDP Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 19(19/26)	XS2053052895	16.09.26	0,38	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	11.983.140,00	0,1%
EDP Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(26)	XS1846632104	26.01.26	1,63	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.19(27/79)	XS2035564629	05.08.79	1,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.957.937,50	0,1%
Engie S.A. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	FR0013398229	28.11.24	3,25	2.900.000,00	2.900.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fortum Oyj EO-Medium-Term Nts 2019(19/29)	XS1956027947	27.02.29	2,13	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.914.838,24	0,1%
GE Capital Europ.Fund.Unltd.Co EO-Medium-Term Notes 2013(23)	XS0874840845	15.03.23	2,63	14.000.000,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
General Electric Co. EO-Notes 2015(15/23)	XS1238901166	26.05.23	1,25	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
GlaxoSmithKline Cap. PLC EO-Med.-Term Nts 2019(19/21)	XS2054626515	23.09.21	0,00	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	20.080.600,00	0,2%
GlaxoSmithKline Cap. PLC EO-Med.-Term Nts 2019(19/23)	XS2054626788	23.09.23	0,00	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	11.038.940,00	0,1%
Grand City Properties S.A. EO-Med.-Term Notes 2018(18/27)	XS1781401085	22.02.27	1,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.526.842,40	0,1%
Griechenland EO-Notes 2019(29)	GR0124035693	12.03.29	3,88	22.000.000,00	22.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG Herbst-ZinsStufen 2014 14(19)	DE000HSH4T19	16.10.19	2,00	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG HSH Nordbank Stufenzins 7/2020	DE000HSH4014	23.07.20	1,70	0,00	0,00	10.000.000,00	10.166.500,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG HYPF v.18(22) DIP S.2695	DE000HSH6K32	25.04.22	0,25	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG HYPF v.18(23) SER.2693	DE000HSH6K16	12.07.23	0,38	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2014(2019) S.2269	DE000HSH4VY0	18.11.19	1,28	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
Hamburg Commercial Bank AG IHS V.2014(2020) S.2148	DE000HSH4SB4	18.09.20	1,75	0,00	0,00	6.500.000,00	6.629.025,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2701	DE000A2TR3L2	25.11.21	0,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	30.310.050,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2702	DE000A2TR3M0	02.12.21	0,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	30.351.000,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2703	DE000A2TR3N8	09.12.21	0,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	30.315.300,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2704	DE000A2TR6R2	16.12.21	0,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	30.355.350,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.21	0,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	30.357.600,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.22	0,50	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	50.463.183,00	0,6%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.24	0,26	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.970.900,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins 3 13(19)	DE000HSH4G89	30.10.19	2,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 3 v.12(22)	DE000HSH3YZ3	09.05.22	4,00	0,00	0,00	9.300.000,00	10.142.580,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 21 v.15(20)	DE000HSH4097	03.09.20	2,00	0,00	0,00	3.000.000,00	3.064.350,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 22 v.13(21)	DE000HSH4LH6	19.03.21	3,00	0,00	0,00	3.900.000,00	4.070.820,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 28 v.13(21)	DE000HSH4MN2	14.05.21	3,00	0,00	0,00	3.900.000,00	4.084.275,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 29 v.14(20)	DE000HSH4TC0	02.09.20	2,00	0,00	0,00	3.500.000,00	3.574.725,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG Oster-MarktZins Cap 15(20)	DE000HSH4YE6	09.04.20	1,00	5.246.000,00	0,00	5.246.000,00	5.317.266,91	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG Sommer-MarktZins Cap 15(20)	DE000HSH4ZU9	02.07.20	1,00	3.390.000,00	0,00	5.390.000,00	5.407.517,50	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG Stufenzins 8 v.15(21)	DE000HSH5V63	30.09.21	1,60	0,00	0,00	10.000.000,00	10.279.000,00	0,1%
Hammerson PLC EO-Bonds 2014(22)	XS1081656180	01.07.22	2,00	0,00	0,00	3.500.000,00	3.604.958,04	0,0%
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2018(18/27)	XS1877595444	17.03.27	1,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.693.787,30	0,1%
HSBC France S.A. EO-Medium-Term Notes 2018(21)	FR0013358116	04.09.21	0,20	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Icade S.A. EO-Obl. 2016(16/25)	FR0013218393	17.11.25	1,13	0,00	0,00	9.000.000,00	9.486.698,94	0,1%
Imperial Brands Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/25)	XS1558013360	27.01.25	1,38	7.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Imperial Brands Finance PLC EO-Medium-Term Nts 2019(19/27)	XS1951313763	12.02.27	2,13	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2056730323	01.01.25	2,88	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	5.985.000,00	0,1%
ING Groep N.V. EO-Medium-Term Notes 2019(26)	XS1933820372	10.01.26	2,13	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Irland EO-Treasury Bonds 2010(20)	IE00B60Z6194	18.10.20	5,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2017(27)	IT0005240830	01.06.27	2,20	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2018(21)	IT0005330961	15.04.21	0,05	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2018(28)	IT0005323032	01.02.28	2,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
K+S Aktiengesellschaft Anleihe v.2012(2022)	DE000A1PGZ82	20.06.22	3,00	0,00	6.000.000,00	500.000,00	524.335,00	0,0%
K+S Aktiengesellschaft Anleihe v.2013(2021)	XS0997941355	06.12.21	4,13	0,00	0,00	5.000.000,00	5.354.900,00	0,1%
K+S Aktiengesellschaft Anleihe v.2018 (2024/2024)	XS1854830889	18.07.24	3,25	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Kon. KPN N.V. EO-Med.-Term Notes 2016(16/25)	XS1485532896	09.04.25	0,63	0,00	5.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
LVMH Moët Henn. L. Vuitton SE EO-Medium-Term Notes 19(19/21)	FR0013405339	28.02.21	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	4.018.780,00	0,0%
LVMH Moët Henn. L. Vuitton SE EO-Medium-Term Notes 19(19/23)	FR0013405347	28.02.23	0,13	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	4.028.310,20	0,0%
Metropolitano de Lisboa EO-Notes 2007(27)	PTMTLCOM0006	07.12.27	4,80	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	13.634.700,00	0,2%
OMV AG EO-FLR Notes 2015(25/Und.)	XS1294343337	09.12.25	6,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	12.701.743,70	0,1%
OMV AG EO-Medium-Term Notes 2012(27)	XS0834371469	27.09.27	3,50	20.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OMV AG EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS2022093517	03.07.34	1,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 19(26/Und.)	FR0013447877	19.03.27	1,75	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	7.971.333,28	0,1%
Portugal, Republik EO-Obr. 2008(23)	PTOTEAOE0021	25.10.23	4,95	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	60.788.083,00	0,7%
Portugal, Republik EO-Obr. 2015(25)	PTOTEKOE0011	15.10.25	2,88	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2017(27)	PTOTEUOE0019	14.04.27	4,13	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(28)	PTOTEVOE0018	17.10.28	2,13	0,00	45.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(34)	PTOTEWOE0017	18.04.34	2,25	0,00	23.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2019(29)	PTOTEXOE0024	15.06.29	1,95	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	17.584.874,85	0,2%
PostNL N.V. EO-Notes 2019(19/26)	XS2047619064	23.09.26	0,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.995.750,00	0,1%
Raiffeisen Bank Intl AG EO-Med.-Term Nts 2019(26)S.194	XS2055627538	25.09.26	0,38	10.200.000,00	0,00	10.200.000,00	10.217.149,77	0,1%
Região Autónoma da Madeira EO-Bonds 2019(25-28)	PTRAMYOM0005	04.07.28	1,97	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.998.680,00	0,1%
Rumänien EO-Med.-Term Nts 2019(26)Reg.S	XS1934867547	08.12.26	2,00	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Santander Consumer Finance SA EO-FLR Med.-Term Nts 2019(21)	XS1936272001	18.01.21	0,16	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.041.800,00	0,1%
Schlumberger Finance B.V. EO-Notes 2019(19/24)	XS2010045271	15.10.24	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.986.712,50	0,1%
Schlumberger Finance B.V. EO-Notes 2019(19/27)	XS2010045198	15.10.27	0,25	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.995.050,00	0,1%
Société Foncière Lyonnaise SA EO-Obl. 2015(15/22)	FR0013053030	16.11.22	2,25	0,00	5.600.000,00	1.400.000,00	1.492.211,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2015(20)	ES00000127H7	30.07.20	1,15	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2016(21)	ES00000128B8	30.07.21	0,75	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	102.334.002,00	1,2%
Spanien EO-Bonos 2018(21)	ES0000012C46	31.10.21	0,05	150.000.000,00	150.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2018(28)	ES0000012B88	30.07.28	1,40	30.000.000,00	118.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.35	1,85	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Obligaciones 2017(27)	ES00000128P8	30.04.27	1,50	0,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Swedbank AB EO-Medium-Term Notes 2015(22)	XS1239401216	01.06.22	1,00	6.300.000,00	0,00	6.300.000,00	6.479.877,73	0,1%
Telefonica Emisiones S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2017(17/28)	XS1681521081	12.01.28	1,72	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	2,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.191.450,00	0,1%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2019(25/Und.)	XS1933828433	14.03.25	4,38	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Thermo Fisher Scientific Inc. EO-Notes 2019(19/39)	XS2058557260	01.10.39	1,50	8.000.000,00	5.000.000,00	3.000.000,00	3.009.289,98	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-FLR Bonds 2018(23/Und.)	FR0013330529	25.10.23	2,13	16.900.000,00	8.700.000,00	8.200.000,00	8.415.383,25	0,1%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-FLR Bonds 2018(26/Und.)	FR0013330537	25.01.26	2,88	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2018(18/25)	FR0013332988	15.09.25	1,13	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(18/31)	FR0013332996	15.01.31	1,88	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(19/27)	FR0013405032	27.02.27	1,00	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(19/34)	FR0013405040	27.02.34	1,75	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(19/49)	FR0013431715	01.07.49	1,75	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	12.709.031,64	0,1%
Vivendi S.A. EO-Med.-Term Notes 2017(17/24)	FR0013282571	18.09.24	0,88	8.200.000,00	0,00	8.200.000,00	8.516.255,06	0,1%
Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2014(25/25)	XS1109802568	11.09.25	1,88	0,00	2.800.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2016(26)	XS1372839214	25.08.26	2,20	0,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Medium-Term Notes 2017(25)	XS1721423462	20.11.25	1,13	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.542.590,00	0,1%
Vodafone Group PLC EO-Medium-Term Notes 2019(30)	XS2002018500	24.11.30	1,63	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	9.647.683,02	0,1%
Vodafone Group PLC EO-Medium-Term Notes 2019(39)	XS2002019060	24.05.39	2,50	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	9.129.618,40	0,1%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(26)	XS1893631769	16.10.26	2,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.825.170,70	0,1%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.19(22)	XS1972547183	01.04.22	0,63	23.500.000,00	0,00	23.500.000,00	23.755.915,94	0,3%
Volkswagen Bank GmbH Med.Term.Nts. v.19(22)	XS1944388856	01.08.22	1,25	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Bank GmbH Med.Term.Nts. v.19(24)	XS1944390241	31.01.24	1,88	16.000.000,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(23)	XS1586555861	02.10.23	1,13	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00	2.567.922,48	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(27)	XS1586555945	30.03.27	1,88	5.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.870.409,80	0,2%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2017(17/22)	DE000A19B8D4	25.01.22	0,75	0,00	0,00	10.000.000,00	10.181.810,30	0,1%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2017(17/27)	DE000A19B8E2	25.01.27	1,75	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.833.563,50	0,1%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2019(19/23)	DE000A2R8NC5	06.04.23	0,13	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.018.675,00	0,2%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2019(25/25)	DE000A2RWZZ6	29.06.25	1,80	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.380.837,35	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2015(25)	XS1314321941	04.11.25	4,25	5.000.000,00	0,00	19.500.000,00	24.304.410,00	0,3%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2016(23)	XS1457553367	26.07.23	3,75	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2018(28)	XS1883942648	25.09.28	2,38	10.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.860.000,00	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.24	0,63	40.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	25.000.000,00	15.000.000,00	10.000.000,00	12.560.000,00	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(49)	XS1989383788	03.05.49	2,75	19.000.000,00	19.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien				...	...	...	...	...
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				2.001.639.084,80	1.439.851.982,94	1.247.939.084,80	1.304.741.805,05	15,2%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Engie S.A. EO-FLR Notes 2019(25/Und.)	FR0013431244	08.07.25	1,63	21.000.000,00	10.000.000,00	11.000.000,00	11.162.387,50	0,1%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2017(23/Und.)	XS1721244371	22.05.23	1,88	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.136.270,00	0,1%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Securit. 2019(24/Und.)	XS1890845875	12.02.25	3,25	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00	4.926.829,50	0,1%
Junta de Andalucía EO-Obl. 2019(49)	ES0000090821	24.05.49	2,30	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	6.293.525,00	0,1%
Sky Ltd. EO-Med. Term Notes 2015(15/25)	XS1321424670	17.11.25	2,25	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere					...	...	...	...
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				35.500.000,00	30.000.000,00	25.500.000,00	27.519.012,00	0,3%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
3. Nichtnotierte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-FLR Preferred MTN 19(21) 2	FR0013400132	28.01.21	0,03	40.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grand City Properties S.A. EO-Med-T. Nts 2019(19/27) Tr.2	XS2032050077	22.02.27	1,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG Fussball-Anleihe 2014 14(19)	DE000HSH4R03	16.07.19	2,01	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG HSH Advent-Anl. 2013 v.14(19)	DE000HSH4M65	09.07.19	3,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS V.2009(2019)TR.A DIP S.P36	DE000HSH28Z5	19.06.19	5,83	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS V.2014(2019) S.2147	DE000HSH4SA6	18.09.19	1,50	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins 2 13/19 v.13(19)	DE000HSH4GK0	10.04.19	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 11 v.14(19)	DE000HSH4PV8	12.09.19	3,00	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG Winter-Anleihe 2014 14/19	DE000HSH4PF1	26.08.19	3,00	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSH Nordbank AG IHS V.2015(2018) S.2530	DE000HSH5XL0	21.12.18	0,94	0,00	11.300.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSH Nordbank AG IHS V.2015(2019) S.2327	DE000HSH4XP4	04.02.19	1,00	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSH Nordbank AG Oster-Anleihe 2014 14(19)	DE000HSH4QN3	24.01.19	2,00	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Santander Consumer Finance SA EO-FLR Preferr. MTN 19(21)Tr.3	XS1947654361	18.01.21	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Letras d.Tesoro 15.2.2019	ES0L01902151	15.02.19	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				60.000.000,00	221.300.000,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:				2.097.139.084,80	1.691.151.982,94	1.273.439.084,80	1.332.260.817,05	15,5%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				675.703.084,80	572.451.982,94	403.903.084,80	414.860.120,64	4,8%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	...
III. Investmentanteile				...	...	...	...	...
IV. Geldmarktinstrumente				...	...	...	...	...

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2019

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00% bis unter 4,00%	1.205.334.400,35 EUR
4,00% bis unter 5,00%	114.224.673,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	12.701.743,70 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	1.332.260.817,05 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	34.159.384,41 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	706.324.269,82 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	591.777.162,82 EUR
Summe	1.332.260.817,05 EUR



Frankfurt, WestendDuo

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	36.006.020,03	43.585.206,26 27.309.488,88	70.894.695,14	0,8%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	338.990.097,18		813.392.215,67	9,5%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	7.666.076,60		24.934.888,79	0,3%
4. Anschaffungsnebenkosten davon in Fremdwährung – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	19.172.284,58	13.648.718,10 17.859.599,53	31.508.317,63	0,4%
5. Andere davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsumsatz	1.163.559,63	0,00	240.765.200,35	2,8%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 951.597.681,98 821.698.260,69 129.899.421,29				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	473.390.615,85	245.003.633,77	978.266.027,92	11,4%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	1.595.512,18		6.544.301,99	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.367.137,51		55.252.949,15	0,6%
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung davon aus Anteilsumsatz	3.365.233,64	0,00	129.313.337,07	1,5%
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 649.722.778,68 721.488.222,32 71.765.443,64				
III. Rückstellungen davon in Fremdwährung	49.016.372,01		257.064.476,30	3,0%
Fondsvermögen (EUR)			8.569.617.422,95	

Devisenkurse per 30. September 2019

1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	4,38861	PLN

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
3.128.428.232,87	3.304.842.284,93

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.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			16.748.173,05	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		17.004.475,40		
2. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor QSt)		0,00		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-256.302,35		
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00		
5. Sonstige Erträge			42.014.892,90	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			280.084.866,81	
6. Erträge aus Immobilien		233.572.027,66		
davon in Fremdwährung	93.923.731,21			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		46.512.839,15		
davon in Fremdwährung	14.764.570,58			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Erträge				338.847.932,76
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			89.359.892,78	
a) davon Betriebskosten		10.977.836,45		
davon in Fremdwährung	4.931.826,49			
b) davon Instandhaltungskosten		38.643.454,44		
davon in Fremdwährung	3.831.369,25			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		11.957.311,93		
davon in Fremdwährung	2.828.935,23			
d) davon sonstige Kosten		27.781.289,96		
davon in Fremdwährung	15.667.620,68			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			1.415.082,43	
davon in Fremdwährung	1.087.613,09			
3. Steuern			26.001.925,76	
davon in Fremdwährung	14.526.192,95			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			19.417.131,30	
davon in Fremdwährung	11.632.161,39			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			76.137.136,06	
5. Verwaltungsvergütung ²⁾		72.362.893,33		
6. Verwahrstellenvergütung		1.955.665,08		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		300.811,22		
8. Sonstige Aufwendungen		1.517.766,43		
davon Kosten externe Bewerter		1.517.766,43		
Summe der Aufwendungen				212.331.168,33
III. Ordentlicher Nettoertrag				126.516.764,43

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

2) Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen für das Geschäftsjahr berechnet.

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	15.177.405,59			1.570.767,46	
15.410.477,93			1.593.997,47		
0,00			0,00		
-233.072,34			-23.230,01		
0,00			0,00		
	38.043.690,63			3.971.202,27	
	253.894.300,31			26.190.566,50	
211.665.249,04			21.906.778,62		
42.229.051,27			4.283.787,88		
0,00			0,00		
	307.115.396,53				31.732.536,23
	81.046.250,90			8.313.641,88	
9.889.289,17			1.088.547,28		
35.033.912,57			3.609.541,87		
10.876.639,94			1.080.671,99		
25.246.409,23			2.534.880,73		
	1.283.119,17			131.963,26	
	23.559.874,17			2.442.051,59	
	17.593.028,69			1.824.102,61	
	72.230.033,38			3.907.102,68	
68.808.998,31			3.553.895,02		
1.773.449,79			182.215,29		
272.568,28			28.242,94		
1.375.017,00			142.749,43		
1.375.017,00			142.749,43		
		195.712.306,32			16.618.862,01
		111.403.090,21			15.113.674,22

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³⁾			79.250.000,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴⁾			1.873.571.137,55	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵⁾			26.944.044,41	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				1.979.765.181,96
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶⁾			86.755.472,42	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶⁾			1.848.968.414,77	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶⁾			59.534.052,61	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				1.995.257.939,80
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-15.492.757,84
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				15.693.876,03
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				126.717.882,62
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			259.414.212,14	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-152.974.060,16	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				106.440.151,98
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				233.158.034,60
Gesamtkostenquote ⁷⁾				1,00%

3) Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

4) Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

5) Die sonstigen realisierten Gewinne (Devisentermingeschäfte und Futures) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

6) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

7) 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
	72.265.509,51			6.984.490,49	
	0,00			0,00	
	1.699.486.633,66			174.084.503,89	
0,00			0,00		
	24.398.977,72			2.545.066,69	
		1.796.151.120,89			183.614.061,07
	79.027.920,72			7.727.551,70	
	0,00			0,00	
	1.677.096.762,83			171.871.651,94	
	54.051.097,99			5.482.954,62	
		1.810.175.781,53			185.082.158,27
		-14.024.660,65			-1.468.097,19
		14.791.983,56			901.892,47
		112.170.413,13			14.547.469,49
	235.157.907,28			24.256.304,86	
	-138.667.977,85			-14.306.082,31	
		96.489.929,43			9.950.222,55
		208.660.342,56			24.497.692,04
		1,05%			0,55%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz europa 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 zum Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse 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 im Geschäftsjahr 2018/2019 um 2,0 Mio. EUR auf 16,7 Mio. EUR. Aus der Anlage liquider Mittel in kurzfristigen Tages- und Termingeldern entstand aufgrund von Negativzinsen im Berichtszeitraum ein negativer Zinsertrag in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge erhöhten sich um 16,3 Mio. EUR auf 42,0 Mio. EUR und enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (9,5 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (0,1 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (0,1 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich um 12,1 Mio. EUR auf 280,1 Mio. EUR. Davon entfallen 93,9 Mio. EUR auf ausländische Immobilien und 14,8 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018/2019 um 16,1 Mio. EUR auf 89,4 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 38,6 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 11,0 Mio. EUR. Für die Verwaltung der Immobilien wurden

Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 12,0 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 27,8 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 9,0 Mio. EUR für Vermietung, 2,0 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 1,1 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 0,7 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und 14,4 Mio. EUR sonstige Kosten.

Erbbauszinsen entfallen mit 1,1 Mio. EUR auf die Objekte London „Northcliffe House“ und „Park House“ sowie 0,3 Mio. EUR auf das Objekt Cargo City Süd in Frankfurt am Main.

Die Steuern in Höhe von 26,0 Mio. EUR enthalten Ertragsteuern für die Immobilien in Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien, Polen, Finnland und Portugal sowie seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 0,8 Mio. EUR auf 19,4 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 76,1 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 72,4 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungsvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Steigerung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 12,7 Mio. EUR) erhöht.

Die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle liegen weiterhin im Rahmen der in § 11 Absatz 2 a) und b) sowie Absatz 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 68,8 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 3,6 Mio. EUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der externen Bewerter sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen

gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zuge-
schlüsselt werden.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist einen Verlust in der Anteilklasse RC von 14,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 1,5 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr wurde eine Immobilie in Frankreich („Vasco de Gama“) für 79,3 Mio. EUR und keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert. Der realisierte Verlust aus dem Veräußerungsgeschäft der Immobilie „Vasco de Gama“ beläuft sich auf 86,8 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Gewinn von 72,3 Mio. EUR und ein realisierter Verlust von 79,0 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt ein realisierter Gewinn von 7,0 Mio. EUR sowie ein realisierter Verlust von 7,7 Mio. EUR.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 1.699,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 174,1 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 1.677,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 171,9 Mio. EUR.

Die sonstigen realisierten Gewinne in Höhe von 26,9 Mio. EUR resultieren aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften und Futures. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 24,4 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC in Höhe von 2,5 Mio. EUR. Dem standen sonstige realisierte Verluste in Höhe von 59,5 Mio. EUR gegenüber, die sich mit 54,1 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 5,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

Gesamt Fondsvermögen			
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2018)			6.816.592.674,90
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾			-178.611.768,56
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-6.515.984,17
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾			1.733.569.814,85
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.746.321.670,04		
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-12.751.855,19		
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-15.693.876,03
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-12.881.472,64
– bei Immobilien		-8.171.074,72	
davon in Fremdwährung ³⁾	-3.310.971,84		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-4.710.397,92	
davon in Fremdwährung ³⁾	-381.262,85		
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾			233.158.034,60
– davon nicht realisierte Gewinne ⁵⁾	293.620.027,46		
– davon nicht realisierte Verluste ⁵⁾	-187.179.875,48		
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2019)			8.569.617.422,95

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 Anteilausgaben und Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

3) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

4) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

5) 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 Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	6.134.817.315,87		681.775.359,03
	-157.960.786,88		-20.650.981,68
	-6.011.424,64		-504.559,53
	1.653.254.083,31		80.315.731,54
1.654.057.662,31		92.264.007,73	
-803.579,00		-11.948.276,19	
	-14.791.983,56		-901.892,47
	-11.669.829,83		-1.211.642,81
-7.404.122,74		-766.951,98	
-4.265.707,09		-444.690,83	
	208.660.342,56		24.497.692,04
266.164.802,60		27.455.224,86	
-169.674.876,91		-17.504.998,57	
	7.806.297.716,83		763.319.706,12

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 30. September 2019

	Anteilklasse RC Anteile: 193.157.425		Anteilklasse IC Anteile: 18.779.184	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	1.016.271.974,25	5,26	90.235.333,77	4,81
1. Vortrag aus dem Vorjahr	710.948.353,08	3,68	67.669.099,24	3,60
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	112.170.413,13	0,58	14.547.469,49	0,77
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	193.153.208,04	1,00	8.018.765,04	0,43
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	823.114.549,25	4,26	66.761.353,77	3,56
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.333.115,64	0,02	325.920,55	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	819.781.433,61	4,24	66.435.433,22	3,54
III. Gesamtausschüttung¹⁾	193.157.425,00	1,00	23.473.980,00	1,25
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	193.157.425,00	1,00	23.473.980,00	1,25
a) Barausschüttung	193.157.425,00	1,00	23.473.980,00	1,25
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

1) Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2019.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 120,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 14,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus 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.

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 710,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 67,7 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 1.016,3 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 90,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüttungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 819,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 66,4 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 193,2 Mio. EUR, was einem Wert von 1,00 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2018 von 2,5% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 23,5 Mio. EUR, was einem Wert von 1,25 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2018 von 3,1% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 22.493.139,59 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2019).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2019 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Nomura International Plc
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
- Credit Suisse Group AG
- Deutsche Bank AG
- Goldman Sachs International
- HSBC Bank PLC
- J.P. Morgan Securities PLC
- J.P. Morgan AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 13.260.000,00 EUR (in Bankguthaben)

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

	Anteilkategorie RC	Anteilkategorie IC
Anteilwert (30.9.2019)	40,41 EUR	40,64 EUR
Umlaufende Anteile	193.157.425	18.779.184

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. Besonders, 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. 10-Jahres-Perioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objekt-spezifischen 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 Mio. EUR von einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zu-

gleich 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 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 Tage 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 generell 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 Abschreibungsfrist 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 Nummer 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
- 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 Nummer 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 Vortrag 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 auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

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 1,05% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,55% 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 8,7 Mio. EUR berechnet, dies

entspricht 0,1% 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 13,3 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,17% 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 Institutvergütungsverordnung (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 Europäischen 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 fonds-basierten 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 fonds-basierten 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.

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen 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 den unterschiedlichen europaweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigt werden. 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 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 im Anschluss dargestellten 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 2,3-Fache des Nettoinventarwertes (230,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,4-Fache des Nettoinventarwertes (142,0%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (110,2%)

Zusätzliche Informationen

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

Frankfurt am Main, 4. Dezember 2019

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 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 5. Dezember 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bertram
Wirtschaftsprüfer

Doublier
Wirtschaftsprüfer



Posen, Stary Browar

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Halbjahresbericht bzw. Verkaufsprospekt, soweit ein solcher jüngerem Datum als dieser Bericht vorliegt.

Auslagerungen (Stand: 30. September 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 Alternatives Global Ltd. ¹⁾ The Zig Zag Building, 70 Victoria Street London SW1E 6SQ, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland, Schweden und Italien
DWS International GmbH Milano Branch Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Europa (Italien)
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
Newsec Advice OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Finnland
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Schweden
Rubens Capital Partners B.V. Symphony Offices Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in den Niederlanden

Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Europa und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Europa 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
Arcotecnica Group S.P.A. Piazza Missori 2 20122 Mailand, Italien	Italien, Mailand, Via San Prospero 2
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland: Frankfurt am Main, Hedderichstraße Frankfurt am Main, „Park Tower“ Frankfurt am Main, Rathenauplatz Frankfurt am Main, Cargo City Süd, Gebäude 579 Kelsterbach, Mönchhofallee 1 München, „Metris“
Savills Property Management Claude Debussylaan 48 1082 MD Amsterdam, Niederlande	Niederlande, Amsterdam, „Zilveren Toren“ Niederlande, Amsterdam, „Huys Azië“ Niederlande, Amsterdam, „Rivierstaete“ Niederlande, Den Haag, „Malie Toren“ Niederlande, Leiden, Dellaertweg 1 Niederlande, Rotterdam, „Eurogate III“

Property Management	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
CB Richard Ellis Ltd Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, London, „Park House“ Großbritannien, Stratford, „S5 International Quarter“ Großbritannien, Manchester, „2 St. Peter's Square“
CB Richard Ellis 40, rue Jean Jaurès 93170 Bagnolet, Frankreich	Frankreich, Paris, „Euro-Athènes“ Frankreich, Paris, „Insight“
CB Richard Ellis Real Estate S.A. Paseo de la Castellana 202 28046 Madrid, Spanien	Spanien, Castellon, „Salera“
Colliers International REMS Sp.z o.o. Pl. Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Topaz“ und „Nefryt“ Polen, Ozarow, ul. Ceramiczna Polen, Ozarow, ul. Poznasnka
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Paris, „Avenue des Champs Elysées“ Frankreich, Courbevoie, „Le Monge“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Focus Filtrowa“
Cushman & Wakefield José Ortega y Gasset, 29-6th Floor 28006 Madrid, Spanien	Spanien, Madrid, Paseo de la Castellana Spanien, Getafe, Calle Tenacidad Spanien, Getafe, Calle Confianza
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegbarg 30 22391 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Remscheid, „Allee-Center“
Fortis Centrum Ardea KS ul. Półwiejskiej 32 61-888 Poznań, Polen	Polen, Posen, „Stary Browar“
Jones Lang LaSalle Ltd. 30 Warwick Street London W1B 5NH, Großbritannien	Großbritannien (Schottland), Glasgow, „Connect110NS“ Großbritannien, London, „Bankside 2“ und „Bankside 3“
Jones Lang LaSalle Ltd. 9 Queen Victoria Street London EC4 4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Northcliffe House“
Promos s.r.l. Via Flero 46, Centro Direzionale Tre Torri 9p 25125 Brescia, Italien	Italien, Valmontone, „FOC Valmontone“
Savills 14, rue Auber 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Tremblay en France, „Le Panoramique“
Savills 21, Boulevard Haussmann 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Boulogne-Billancourt, „In Situ“ Frankreich, Paris, rue Notre Dame des Victoires Frankreich, Paris, Saint Quen, „Sigma“ Frankreich, Cestas, 4-6 rue Chemin Saint Raymond
Savills Ltd. 33 Margaret Street London W1G 0JD, Großbritannien	Großbritannien, Enfield, „Palace Exchange“ Großbritannien, Enfield, „Palace Gardens“ Großbritannien, London, „Capital House“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte von grundbesitz europa in Deutschland: Hannover-Langenhagen, Münchner Straße Hamburg, „Unilever-Haus“ Leipzig, „Marktgalerie“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	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, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland"	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
Deutsche Bank AG, Filiale London ¹⁾ Winchester House, 12 Great Winchester Street London, EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

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: 30. September 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
Acciona Facility Services, S.A. Paeso de la zona Franca 69-73 08038 Barcelona, Spanien	Spanien, Madrid, Paseo de la Castellana
Bilfinger HSG Technischer Service GmbH, Ndl. Frankfurt am Main Admiral-Rosendahl-Straße 1 63263 Neu Isenburg, Deutschland	Deutschland, Frankfurt am Main, „Park Tower“ Deutschland, Frankfurt am Main, Hedderichstraße Deutschland, Kelsterbach, Mönchhofallee 1
Cegelec Agence Missenard 16, avenue Jean Jaures 94606 Choisy-le-Roi Cedex, Frankreich	Frankreich, Paris, „Insight“
EUBAG Operations GmbH Carl-Zeiss-Straße 13 85737 Ismaning, Deutschland	Deutschland, München, „Metris“
SPIE GmbH Facility Management Mitteldeutschland Am Waldschlösschen 4 01099 Dresden, Deutschland	Deutschland, Leipzig, „Marktgalerie“
WISAG Facility Management Hessen GmbH & Co. Rebstöcker Straße 35 60326 Frankfurt am Main, Deutschland	Deutschland, Frankfurt am Main, Rathenauplatz

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	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, Deutschland	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

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
State Street Bank International GmbH Briener Str. 59 80333 München, Deutschland	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.



Paris, Insight

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 30. September 2019 beträgt 40,41 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,39 EUR um 0,02 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden 1,00 EUR (= 2,47% 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 Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,6000 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,6000 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,4000 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2019 beträgt 40,64 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,60 EUR um 0,04 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden 1,25 EUR (= 3,08% 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 Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,7500 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,7500 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,5000 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,25 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 18. Dezember 2019. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,4000 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,5000 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,4000 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,5000 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 Prozent 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 18. Dezember 2019 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,0000	1,0000	1,0000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4000	0,4000	0,4000

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung
am 18. Dezember 2019 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2500	1,2500	1,2500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,7500	0,7500	0,7500
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,5000	0,5000	0,5000

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 Immobilien-erträgen, 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 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Prozent. 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 unterliegen 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 Prozent 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 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro 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 Prozent 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 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro 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 Verpflichtung, 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 Prozent. 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 Prozent 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 Prozent (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 Prozent 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.

Eingehende Erstattungsanträge werden von einem externen Steuerberater bearbeitet. Es ist vorgesehen, dass die hierfür entstehenden Kosten vom Anleger zu tragen sind.

Ausschüttungen

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

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

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Prozent 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 gewerbsteuerpflichtig.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen 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 Prozent 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 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 weiterleitet. 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 weiterleitet. 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 weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen grundbesitz europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2019 1.757.526,40 Anteilen.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen grundbesitz europa zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Ein Muster einer Zustimmungserklärung steht jeweils zu Jahresbeginn auf der Internetseite realestate.dws.com zur Verfügung.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5% betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2019 8.787.632,00 Anteilen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

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 Immobiliengesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden, d.h. auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und die Rückgabe der Anteile.

In den Anlagebedingungen des grundbesitz europa wird ein fortlaufendes Investment von mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60 % ausgegangen.

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 gem. § 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⁾

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2018 waren fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobiliengesellschaften angelegt. Dies ermöglichte nach § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 80%, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gem. § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wurde.

Im Fondsgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 waren fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 60%. Die Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG für eine Teilfreistellungsquote von 80% waren nicht erfüllt.

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2018 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wurde, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es im Folgejahr (1. Oktober 2019 bis 30. September 2020) wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, würde dies gem. § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile führen.

Der durch die fingierte Veräußerung erzielte Veräußerungsgewinn gilt gem. § 22 Abs. 3 InvStG im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Investmentanteile als zugeflossen.

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 europa (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %	Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.10.2018	72,39	52,02	17.12.2018	73,73	53,43
02.10.2018	72,38	52,02	18.12.2018	73,69	53,40
03.10.2018	72,38	52,02	19.12.2018	75,23	54,51
04.10.2018	72,33	51,99	20.12.2018	75,18	54,48
05.10.2018	72,34	52,00	21.12.2018	74,91	54,25
08.10.2018	72,33	52,02	24.12.2018	74,91	54,25
09.10.2018	72,34	52,04	25.12.2018	74,91	54,25
10.10.2018	72,32	52,03	26.12.2018	74,91	54,25
11.10.2018	72,35	52,09	27.12.2018	74,75	54,13
12.10.2018	72,30	52,04	28.12.2018	74,77	54,16
15.10.2018	72,26	52,01	31.12.2018	74,77	54,16
16.10.2018	72,12	51,88	01.01.2019	74,77	54,16
17.10.2018	72,10	51,88	02.01.2019	74,73	54,10
18.10.2018	72,05	51,84	03.01.2019	74,84	54,13
19.10.2018	72,04	51,84	04.01.2019	74,74	54,03
22.10.2018	72,00	51,81	07.01.2019	74,75	54,07
23.10.2018	71,90	51,71	08.01.2019	74,69	54,04
24.10.2018	71,84	51,67	09.01.2019	74,69	54,05
25.10.2018	71,83	51,66	10.01.2019	74,60	53,97
26.10.2018	71,81	51,68	11.01.2019	74,40	53,80
29.10.2018	71,69	51,57	14.01.2019	74,23	53,67
30.10.2018	71,62	51,53	15.01.2019	74,22	53,72
31.10.2018	71,56	51,48	16.01.2019	74,19	53,72
01.11.2018	71,84	51,67	17.01.2019	74,14	53,70
02.11.2018	72,13	51,94	18.01.2019	74,08	53,66
05.11.2018	72,13	51,96	21.01.2019	74,00	53,64
06.11.2018	72,43	51,45	22.01.2019	73,82	53,48
07.11.2018	72,40	51,44	23.01.2019	73,80	53,49
08.11.2018	72,35	51,41	24.01.2019	73,79	53,52
09.11.2018	72,39	51,45	25.01.2019	73,74	53,50
12.11.2018	72,30	51,38	28.01.2019	73,71	53,52
13.11.2018	72,21	51,30	29.01.2019	73,62	53,47
14.11.2018	72,27	51,37	30.01.2019	73,49	53,40
15.11.2018	72,23	51,35	31.01.2019	73,64	53,69
16.11.2018	72,09	51,19	01.02.2019	73,49	53,55
19.11.2018	71,92	51,02	04.02.2019	73,39	53,49
20.11.2018	71,87	50,98	05.02.2019	73,29	53,40
21.11.2018	71,82	50,93	06.02.2019	73,22	53,35
22.11.2018	71,78	50,89	07.02.2019	73,08	53,24
23.11.2018	73,23	51,91	08.02.2019	73,01	53,18
26.11.2018	73,23	51,93	11.02.2019	72,99	53,19
27.11.2018	73,19	51,92	12.02.2019	72,93	53,15
28.11.2018	73,11	51,84	13.02.2019	72,86	53,08
29.11.2018	73,40	51,34	14.02.2019	72,78	53,02
30.11.2018	73,49	51,37	15.02.2019	72,69	52,96
03.12.2018	74,10	52,54	18.02.2019	72,59	52,87
04.12.2018	73,28	51,97	19.02.2019	72,57	52,88
05.12.2018	73,08	52,53	20.02.2019	72,53	52,85
06.12.2018	73,04	52,50	21.02.2019	72,52	52,87
07.12.2018	73,03	52,49	22.02.2019	72,53	52,92
10.12.2018	72,93	52,39	25.02.2019	72,43	52,83
11.12.2018	74,73	54,36	26.02.2019	72,39	52,80
12.12.2018	74,67	54,29	27.02.2019	72,37	52,81
13.12.2018	74,62	54,26	28.02.2019	72,39	52,87
14.12.2018	74,65	54,31	01.03.2019	72,34	52,85

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
04.03.2019	72,25	52,77
05.03.2019	72,37	52,86
06.03.2019	72,30	52,79
07.03.2019	72,25	52,76
08.03.2019	72,33	52,82
11.03.2019	72,61	53,04
12.03.2019	72,41	52,85
13.03.2019	72,54	53,01
14.03.2019	72,38	52,86
15.03.2019	72,47	52,97
18.03.2019	72,34	52,85
19.03.2019	72,20	52,75
20.03.2019	72,10	52,67
21.03.2019	72,02	52,60
22.03.2019	71,82	52,41
25.03.2019	71,85	52,44
26.03.2019	71,89	52,51
27.03.2019	71,81	52,44
28.03.2019	71,79	52,43
29.03.2019	71,82	52,60
31.03.2019	71,82	52,60
02.04.2019	71,69	52,47
03.04.2019	71,65	52,45
04.04.2019	71,68	52,52
05.04.2019	71,54	52,41
08.04.2019	71,41	52,28
09.04.2019	71,31	52,19
10.04.2019	71,23	52,13
11.04.2019	71,18	52,09
12.04.2019	71,12	52,05
15.04.2019	70,98	51,93
16.04.2019	70,92	51,89
17.04.2019	70,87	51,85
18.04.2019	70,78	51,77
19.04.2019	70,78	51,77
22.04.2019	70,78	51,77
23.04.2019	70,73	51,76
24.04.2019	70,69	51,72
25.04.2019	70,62	51,66
26.04.2019	70,61	51,67
29.04.2019	70,60	51,69
30.04.2019	70,68	51,44
01.05.2019	70,68	51,44
02.05.2019	70,61	51,38
03.05.2019	70,77	51,62
06.05.2019	70,72	51,58
07.05.2019	70,75	51,63
08.05.2019	70,66	51,56
09.05.2019	70,54	51,44
10.05.2019	70,47	51,38
13.05.2019	70,38	51,30
14.05.2019	70,34	51,27
15.05.2019	70,22	51,16
16.05.2019	70,20	51,15
17.05.2019	70,05	51,01
20.05.2019	69,98	50,95
21.05.2019	69,91	50,89

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
22.05.2019	70,12	51,03
23.05.2019	69,91	50,87
24.05.2019	69,91	50,54
27.05.2019	69,80	50,76
28.05.2019	69,77	50,75
29.05.2019	69,67	50,66
30.05.2019	69,67	50,66
31.05.2019	69,58	50,50
03.06.2019	69,54	50,47
04.06.2019	69,59	50,51
05.06.2019	69,45	50,37
06.06.2019	69,41	50,35
07.06.2019	69,37	50,34
10.06.2019	69,37	50,34
11.06.2019	69,29	50,28
12.06.2019	69,19	50,18
13.06.2019	69,16	50,16
14.06.2019	69,11	50,11
17.06.2019	69,00	50,04
18.06.2019	68,91	49,97
19.06.2019	68,81	49,87
20.06.2019	68,81	49,87
21.06.2019	68,75	49,85
24.06.2019	68,94	50,00
25.06.2019	68,81	49,89
26.06.2019	68,80	49,89
27.06.2019	68,71	49,81
28.06.2019	68,61	49,74
30.06.2019	68,61	49,74
01.07.2019	68,51	49,66
02.07.2019	68,53	49,70
03.07.2019	68,50	49,67
04.07.2019	68,41	49,59
05.07.2019	68,38	49,57
08.07.2019	68,33	49,53
09.07.2019	68,26	49,49
10.07.2019	68,21	49,44
11.07.2019	68,13	49,37
12.07.2019	68,07	49,33
15.07.2019	68,03	49,31
16.07.2019	67,97	49,27
17.07.2019	67,88	49,18
18.07.2019	67,80	49,12
19.07.2019	67,78	49,11
22.07.2019	67,76	49,11
23.07.2019	67,69	49,06
24.07.2019	67,64	49,02
25.07.2019	67,64	49,05
26.07.2019	67,65	49,08
29.07.2019	67,53	49,01
30.07.2019	67,42	48,93
31.07.2019	67,41	48,77
01.08.2019	67,34	48,72
02.08.2019	67,41	48,80
05.08.2019	67,28	48,68
06.08.2019	67,17	48,58
07.08.2019	66,91	48,39

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
08.08.2019	66,85	48,35
09.08.2019	66,79	48,30
12.08.2019	66,74	48,25
13.08.2019	66,63	48,16
14.08.2019	68,37	49,41
15.08.2019	68,34	49,39
16.08.2019	67,69	48,94
19.08.2019	67,75	49,02
20.08.2019	67,69	48,98
21.08.2019	67,65	48,95
22.08.2019	67,61	48,93
23.08.2019	67,52	48,86
26.08.2019	67,57	48,97
27.08.2019	67,49	48,90
28.08.2019	67,50	48,93
29.08.2019	68,69	50,87
30.08.2019	68,62	50,81
31.08.2019	68,62	50,81
02.09.2019	68,61	50,82
03.09.2019	68,59	50,81
04.09.2019	68,42	50,64
05.09.2019	68,53	50,78
06.09.2019	68,53	50,80
09.09.2019	68,54	50,83
10.09.2019	68,45	50,76
11.09.2019	68,46	50,77
12.09.2019	68,49	50,83
13.09.2019	68,41	50,76
16.09.2019	68,37	50,73
17.09.2019	68,31	50,71
18.09.2019	68,27	50,68
19.09.2019	68,25	50,68
20.09.2019	68,20	50,64
23.09.2019	68,28	50,74
24.09.2019	68,17	50,63
25.09.2019	68,07	50,55
26.09.2019	68,01	50,51
27.09.2019	68,41	50,90
30.09.2019	68,29	50,80

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)

Head of Real Estate Europe, Alternatives

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 Retail Funds and Asset Management Germany,
Austria and Switzerland

Alternatives and Real Assets

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 des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer, München

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Georg Allendorf (seit 4. Februar 2019)

Management Consultant, Flörsheim-Dahlsheim

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens (seit 13. Juni 2019)

COO Chief Control Officer

DWS Group & Co. KGaA

Frankfurt am Main

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord

Leiter Privatkunden Region Nord

PCB – Private Clients Germany

Deutsche Bank AG, Hamburg

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

Leiterin EBS Real Estate Management Institute

EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stephen Shaw (bis 13. Juni 2019)

Chief Risk Officer

Deutsche Alternative Asset Management (Global) Ltd.

London, Großbritannien

Alexander Preininger (bis 10. Oktober 2018)

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

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

Betriebswirt BdH 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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

Dipl.-Oec. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Thore Simon

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.