

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Halbjahresbericht zum
30. September 2023



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 28. August 2023) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2023)

	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%)
Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

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

² Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

Hinweis: Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 18 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2023
- 22 / Vermögensübersicht zum 30. September 2023
- 24 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 26 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 46 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
- 47 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 48 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 50 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 54 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 55 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 30. September 2023)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	4.198,3 Mio. EUR	4.002,0 Mio. EUR	196,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.871,2 Mio. EUR	3.690,2 Mio. EUR	180,9 Mio. EUR
- direkt gehalten	426,4 Mio. EUR	406,5 Mio. EUR	19,9 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.444,7 Mio. EUR	3.283,7 Mio. EUR	161,0 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	64		
- direkt gehalten	5		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	59		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	88,2%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,6%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,0%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	2		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsabgänge	2		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2023 bis 30.9.2023)	-108,4 Mio. EUR	-108,2 Mio. EUR	-0,2 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2023 bis 30.9.2023, BVI-Methode)		0,0%	0,2%
Wertentwicklung (1.10.2022 bis 30.9.2023, BVI-Methode)		0,4%	0,8%
Endausschüttung je Anteil (am 19.7.2023)		1,00 EUR	1,25 EUR
Anteilwert per 30.9.2023		51,49 EUR	51,86 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2023		51,49 EUR	51,86 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2023		54,06 EUR	54,45 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9



Barcelona, Zona Franca

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 30. September 2023.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die globalen Immobilienmärkte sind mittlerweile deutlich von den signifikanten Zinssteigerungen seit 2022 betroffen. So ist der Zins der Einlagenfazilität der Europäischen Zentralbank von 0% auf mittlerweile 4% gestiegen. In den USA ist die Leitzinsentwicklung sogar noch deutlicher ausgefallen. Ähnliche Entwicklungen zeigten sich auch in den anderen Investitionsstandorten von grundbesitz global, wie z.B. Großbritannien, Südkorea und Australien. Einzige Ausnahme bildet Japan. Hier liegen die Leitzinsen unverändert bei -0,10%. Die in kurzer Zeit gestiegenen Zinsen haben erhebliche Auswirkungen auf die Immobilientransaktionsmärkte. Hier ist ein deutlicher Rückgang an Immobilientransaktionen insbesondere bei Objekten ab einer Größenordnung von 100 Mio. EUR zu verzeichnen.

Die gestiegenen Zinsen führen zudem zu Anpassungen der Immobilienpreise. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte können aufgrund des eingeschränkten Transaktionsmarkts, der noch nicht ausreichend Evidenz für die Bewertungen bietet, derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

grundbesitz global war im ersten Halbjahr insbesondere durch Wertanpassungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Die Mittelbewegungen von grundbesitz global waren im ersten Halbjahr per Saldo negativ.

Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt und vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken. Das Fondsmanagement sieht das Portfolio von grundbesitz global aufgrund seiner breiten Diversifizierung insbesondere mit

seinem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien gut aufgestellt, um von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 30. September 2023 eine Wertentwicklung von 0,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 0,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen aus dem Fonds netto 108,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 0,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC ab, insgesamt betragen die Nettomittelabflüsse somit im Berichtszeitraum 108,4 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen sank von 4.389,4 Mio. EUR zum 31. März 2023 auf 4.198,3 Mio. EUR zum 30. September 2023 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 4.002,0 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 196,2 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 698,7 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2023 bei 18,0% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen. Zum Stichtag liegt die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditverbindlichkeiten bei rund 4,1 Jahren.

Im Berichtszeitraum wurden eine Büroimmobilie in Südkorea sowie eine Büroimmobilie in Japan mit einem Verkaufsvolumen von umgerechnet insgesamt rund 277,5 Mio. EUR veräußert.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 30. September 2023 aus insgesamt 64 Objekten (31. März 2023: 66 Objekte), davon fünf Direktinvestments sowie 59 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 3.871,2 Mio. EUR (31. März 2023: 4.173,6 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum wurde der Büroimmobilienanteil auf Basis des Jahressollmietertrags im Portfolio weiter von 39,8% auf 36,7% reduziert. Wohnimmobilien nehmen im Portfolio von grundbesitz global mit 19,1% nach Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien (28,1%) mittlerweile den dritten Platz ein. Weitere Nutzungsarten wie Logistikobjekte sowie zwei Hotels runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 65,5% (31. März 2023: 61,3%). Hierbei bilden Großbritannien und Spanien die Schwerpunkte. Der außer-europäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 9,9% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2023: 15,9%) und zu 24,6% aus Investments in den USA (31. März 2023: 22,8%) zusammen.

Zum 30. September 2023 waren 88,2% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,6%.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH

v.     

Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke

Clemens Schäfer

Ulrich Steinmetz

Christian Bäcker

Frankfurt am Main, 6. November 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach der weltwirtschaftlichen Eintrübung im Jahresverlauf 2022 setzte sich die verhaltene Wirtschaftsentwicklung auch im ersten Halbjahr 2023 fort. So liegt das prognostizierte globale BIP-Wachstum in diesem Jahr mit 2,4% unter dem Vorjahreswert von 3,1% im Jahr 2022 und auch für das kommende Jahr wird mit einem weiteren Rückgang des Wachstums auf 2,0% gerechnet. Insbesondere wichtige Wirtschaftsräume wie die USA, Europa oder Japan drücken diesen Wert, während wichtige Schwellenländer überdurchschnittliche, zum Teil anziehende Wachstumsraten aufweisen.¹

Der Blick auf Frühindikatoren zeigt ebenfalls ein verhaltenes Bild. So lag der S&P Global Einkaufsmanagerindex für das verarbeitende Gewerbe im Oktober 2023 mit 49,1 Punkten zum dreizehnten Mal in Folge knapp unter der neutralen Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Insgesamt deuten die fünf Teilindizes auf eine Verschlechterung der Gesamtleistung hin.² Im Gegensatz dazu ist der PMI für Dienstleistungen, der in den ersten Monaten des Jahres 2023 einen deutlichen Anstieg verzeichnete, im August 2023 auf 50,6 Punkte gefallen. Dieser Abschwung im Service-Sektor lässt ebenfalls eine Verlangsamung des globalen Wachstums vermuten. Darüber hinaus ging auch das internationale Handelsvolumen im September 2023 leicht zurück.³

Demgegenüber scheinen Inflationsraten zum Jahresende 2022 ihren Höchststand erreicht zu haben, wenngleich Rückgänge nur langsam erfolgen. So erwartet der internationale Währungsfonds eine Verlangsamung der globalen Inflationsraten im Jahresmittel von 8,7% in 2022 auf 6,9% in 2023 und eine weitere Fortsetzung dieses Trends in 2024.⁴

In den USA sind im Jahresverlauf 2023 ähnliche Entwicklungen zu beobachten. So wird für das reale BIP-Wachstum im Jahr 2023 ein Anstieg um 2,0% erwartet, während für 2024 ein geringeres Wachstum von 0,2% prognostiziert wird. Zudem fielen die Auftragseingänge trotz höherer Produktion und neu geschaffener Arbeitsplätze schwach aus. Andererseits bleibt die Arbeitslosenquote auf einem robusten Niveau von knapp 3,6% im Jahr 2022 und 3,7% im Jahr 2023. Gleichzeitig haben sich die Verbraucherpreise im Jahresverlauf auf 4,1% gegenüber dem Vorjahr halbiert.⁵ Als Reaktion auf die

rückläufige Inflationsrate hat die Fed im Juni nach zehn Zinserhöhungen in Folge erstmals eine Zinspause eingelegt. Auch im September blieb eine Zinserhöhung trotz leicht steigender Inflation aus, entsprechend wurden die Leitzinsen in der Spanne von 5,0-5,25% belassen. Die Verlangsamung des Nominallohnwachstums und der Inflation deutet darauf hin, dass die USA eine „weiche Landung“ der Wirtschaft schaffen können, ohne in eine Rezession abzugleiten.⁶

Auch die europäische Wirtschaft hat im Jahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, entsprechend ist das reale BIP-Wachstum im zweiten Quartal im Euroraum nur noch leicht um 0,5% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, während das Wachstum gegenüber dem ersten Quartal 2023 sogar nur 0,1% betrug. Die aktuelle Stagnation ist vor allem auf das derzeitige Fehlen eines Wachstumstreibers und den weltwirtschaftlichen Gegenwind, dem Europa ausgesetzt ist, zurückzuführen. Allerdings haben sich die Erzeugerpreise nach dem massiven Anstieg der Energiepreise im Jahresverlauf 2023 weiter entspannt und sind im August 2023 um rund 11,5% gegenüber dem Vormonat gesunken. Insgesamt deuten verschiedenen Indikatoren wie etwa die schwache Kreditvergabe der Banken, das schwache Verbrauchervertrauen sowie die gesunkenen Einzelhandelsumsätze und Produktion von Waren jedoch auf eine Stagnation in der zweiten Jahreshälfte 2023 hin. Dieser Trend spiegelte sich im zweiten Quartal 2023 beispielsweise in einem Anstieg der Sparquote der privaten Haushalte auf 14,8% und einem Rückgang der saisonbereinigten Investitionsquote auf 9,8% wider.⁷ Die Gesamtinflation blieb im August 2023 konstant bei 5,3%, da sich die höheren Ölpreise mit der leicht rückläufigen Kerninflation ausglich. Um die Inflation weiter zu senken, hat die EZB den Leitzins weiter sukzessive auf nunmehr 4,5% im September 2023 angehoben und die Einlagefazilität auf 4,00% erhöht.

Während die europäische Wirtschaft nur langsam wächst, zeigt sich die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in den EU27-Staaten im August 2023 mit knapp 5,9% gegenüber dem Vorjahreswert von 6,1% recht widerstandsfähig.⁸ Dennoch ist der Economic Sentiment Indicator (ESI) für den Euroraum seit Jahresbeginn sukzessive gesunken und liegt nun bei insgesamt 92,8 Punkten unterhalb der neutralen Schwelle von 100 Punkten.⁹ Aufgrund der Rezession im Industrie-

¹ Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2023

² J.P. Morgan Global Manufacturing PMI, Oktober 2023

³ Oxford Economics, World Economic Prospects, August 2023

⁴ International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, Oktober 2023

⁵ Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober

⁶ Federal Reserve, Oktober 2023

⁷ Eurostat, Euroindikatoren, Oktober 2023

⁸ Eurostat, Arbeitslosenquote insgesamt, Oktober 2023

⁹ ESI, September 2023

sektor beispielsweise in Deutschland sowie der stagnierenden Wachstumsprognosen ist davon auszugehen, dass sich die europäische Wirtschaft auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 sehr verhalten entwickeln wird.

Die Wachstumsaussichten für die APAC-Region haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Trotz des anhaltenden Handelskonflikts zwischen den USA und China ist das chinesische Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr gestiegen und wird für 2023 weiterhin mit 5,1% prognostiziert. China versucht vor allem durch politische Maßnahmenpakete seine Wachstumsziele zu erreichen und die Konjunktur zu stützen. In Japan verbesserte sich das BIP im zweiten Quartal 2023, so dass die Wachstumsprognose für das Gesamtjahr auf 1,6% angehoben wurde. Unterdessen hält die japanische Notenbank an ihrer Negativzinspolitik fest, lockerte allerdings die Obergrenze für Anleiherenditen beispielsweise ihrer 10-jährigen Staatsanleihen.¹⁰

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 31. März 2023 bei 229 Basispunkten (BP) und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 284 BP p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 31. März 2023 bei 3,00% p.a. und per 30. September 2023 bei 3,69% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde viermal um jeweils 25 Basispunkte erhöht und notiert seit 20. September 2023 bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Trotz der schwierigen Marktlage zeigen sich die globalen Mietmärkte aufgrund ihrer Fundamentaldaten weiterhin robust. Allerdings leidet die Projektentwicklungsbranche weltweit unter den hohen Bau- und Finanzierungskosten, wie das prominente Beispiel des chinesischen Projektentwicklers „Evergrande“ zeigt, der nun auch in den USA Insolvenz anmelden musste. Aber auch in Europa geraten erste Projektentwickler in Schieflage, was in den Folgejahren zu sinkenden Fertigstellungsvolumen, mittelfristig aber auch zu einer Entspannung am Mietmarkt infolge eines sinkenden Angebots führen kann.¹¹

In den USA reagierten die Immobilienpreise mit Preiskorrekturen von bis zu 20% relativ stark auf Zinsanstiege.¹² Diese Korrekturen spiegeln sich auch deutlich in den ausgewiesenen Gesamtrenditen wider. Während die Gesamtrendite für den NCREIF Property Index (NPI) im Vorjahr noch im positiven Bereich lag, fällt sie seit Ende 2022 aufgrund des negativen Wertzuwachses der Immobilien kontinuierlich und liegt für das zweite Quartal 2023 bei -1,98%.¹³ Die Gesamtrendite auf Fondsebene Open-End Core Diversified Index (ODCE) ist ebenfalls negativ und liegt im gleichen Quartal bei -1,95%.¹⁴ Gleichzeitig stieg jedoch das Net Operating Income auf 7,4% im Jahresvergleich im ersten Quartal 2023. Mit Blick auf die Leerstandsquoten zeigt sich ein vielfältiges Bild innerhalb der Sektoren. Während der Logistiksektor von historisch niedrigen Leerstandsraten profitiert, hatte die Pandemie tiefgreifende Auswirkungen auf den US-Büromarkt. Insbesondere die Verbreitung hybrider Arbeitsformen ist in den USA besonders ausgeprägt und führte im Zusammenspiel mit hohen Fertigstellungsraten zu deutlichen Überkapazitäten. Laut dem MSCI U.S. Quarterly Property Index für das zweite Quartal 2023 war der Bürosektor im achten Quartal in Folge der Sektor mit der schwächsten Performance, während die Leerstandsrate im Index auf ein neues Rekordhoch von 16,2% stieg.¹⁵

Die europäischen Immobilienmärkte befanden sich im Jahresverlauf 2023 in einer Phase anhaltender Preiskorrekturen, die vor allem durch Inflation und hohe Zinsen beeinflusst wurde. Allerdings hat sich das Tempo der Preiskorrektur zur Jahresmitte deutlich verlangsamt, entsprechend sind in einigen

¹¹ Reuters, August 2023

¹² DWS, Real Estate Strategic Outlook U.S., Q2 2023

¹³ Ncreif, Institutional Property Values, Juli 2023

¹⁴ Inrev, Snapshot Market Information, August 2023

¹⁵ MSCI, Oktober 2023

¹⁰ Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2023

Sektoren und Regionen bereits Stabilisierungstendenzen zu beobachten. Die Fundamentaldaten am Mietmarkt erwiesen sich hierbei als robust, entsprechend dämpfend wirkte das sektorübergreifende Mietwachstum auf die Verkehrswertentwicklung und dürfte diese auch perspektivisch positiv beeinflussen. Insgesamt zeigt die Marktentwicklung auf sektoraler Ebene ähnliche Trends wie im Vorjahr. Der Wohnimmobilien-sektor leidet vielfach auch weiterhin unter niedrigen Renditen und starker Regulierung, während der Logistiksektor einen deutlichen Renditeanstieg bei soliden Fundamentaldaten verzeichnet. Im Bürosegment liegen die Leerstandsdaten in Städten wie Berlin, Paris und Madrid unter der 3%-Marke, zudem dürfte sich das Angebot vielfach rückläufig entwickeln, wenn EPC-Vorschriften und eine veränderte Nutzernachfrage dazu führen, dass Bestände in schlechten Lagen vom Markt genommen werden.¹⁶

Auch in der APAC-Region sind Preiskorrekturen bei Gewerbeimmobilien zu beobachten, die sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen dürften. Dennoch ist der Markt für Büroimmobilien im Vergleich zu den USA und Westeuropa mit Belegungsdaten von 85% bis 80% wieder auf Vor-Pandemie-Niveau angekommen. In den letzten 12 bis 18 Monaten haben erstklassige Logistikimmobilien an Standorten mit guter Verkehrsanbindung und begrenzter Verfügbarkeit aufgrund der starken Nachfrage von Online-Händlern ein starkes Wachstum verzeichnet. Trotz der perspektivischen Abschwächung der Logistikknachfrage aufgrund einer Normalisierung globaler Lieferketten sowie der Kostenoptimierung seitens der Einzelhändler bleiben Leerstandsdaten insgesamt niedrig, insbesondere in Australien und in japanischen Regionalmärkten. Langfristig werden die positiven Aussichten für den Sektor durch strukturelle Engpässe bei modernen Einrichtungen und steigende Ausgaben im Online-Handel gestützt.

Im Wohnungsmarkt verläuft die Entwicklung weiterhin positiv. So haben die Immobilienpreise in Australien und Neuseeland zwar um bis zu 10% von ihrem jüngsten Höchststand abgegeben, liegen aber immer noch um 20% bis 40% über dem Vorkrisen-Niveau. Das hohe Zinsniveau hat die Erschwinglichkeit von Wohnraum weiter verschlechtert und die Mietnachfrage angeheizt, während steigende Baukosten Angebotsengpässe verschärft haben. Darüber hinaus dürfte die hohe Zuwanderung und relative Erschwinglichkeit der Mieten das Mietwachstum in den kommenden Jahren treiben. Dies wiederum dürfte stützend auf Verkehrswert wirken.¹⁷

Investmentmärkte

Auch im Verlauf des Jahres 2023 haben der stetige Zinsanstieg, die hohen Finanzierungskosten, das stagnierende Wirtschaftswachstum und die geopolitischen Spannungen die Investmentnachfrage deutlich gedämpft und zu einer verhaltenen Aktivität auf den Immobilienmärkten geführt. Infolgedessen hat sich die Preisschere zwischen Angebot und Nachfrage in der ersten Jahreshälfte nicht geschlossen, entsprechend hoch bleibt die Unsicherheit vieler Investoren. Mit einem Gesamtvolumen von 687 Mrd. EUR lagen sie in den ersten drei Quartalen 2023 fast 50% unter dem Vorjahreswert von 2022. Insbesondere die Transaktionsvolumen von Büroimmobilien trübten sich ein und lagen weltweit auf dem niedrigsten Stand seit der globalen Finanzkrise.

Die USA hat dabei den größten Rückgang des Transaktionsvolumens von rund 60% erfahren. Vor allem die Transaktionen in Wohnimmobilien und im Bürosegment sind im Vergleich zum Vorjahr um rund zwei Drittel zurückgegangen.

Mit einem Rückgang von knapp unter 60% folgt die EMEA-Region dem Abwärtstrend der USA und verzeichnet erneut im dritten Quartal 2023 einen deutlichen Einbruch des Transaktionsvolumens. Während das Volumen im dritten Quartal 2022 noch bei 68 Mrd. EUR lag, sank es nach vorläufigen Zahlen im dritten Quartal 2023 auf nur noch knapp 25 Mrd. EUR und setzt damit die Rückgänge der Vorquartale fort.

Trotz weltweit rückläufiger Transaktionsvolumen scheint das zweite Quartal 2023 für die APAC-Region mit rund 144 Mrd. EUR nach knapp 100 Mrd. EUR im ersten Quartal ungewöhnlich stark. Während die Assetklasse der Wohnimmobilien positive Zuwächse von 16% erfährt, sind die Volumen im Bürosegment um 56% zurückgegangen. Insgesamt schwächte sich diese Entwicklung im dritten Quartal erneut ab und sank deutlich auf knapp 100 Mrd. EUR.¹⁸

¹⁶ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023

¹⁷ DWS, Real Estate Strategic Outlook APAC., Q2 2023

¹⁸ RCA, Capital Trends Europe, APAC, US, Q2 2023

Anlagestrategie des grundbesitz global

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

Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ sind die betreffenden Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der im jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung 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.

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Zudem werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „principle adverse impacts“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Nähere Informationen zur Förderung der ökologischen Merkmale und weitere nachhaltigkeitsbezogene Informationen sind in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Verkaufsprospekt enthalten.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2023 bis 30. September 2023 betragen die Nettomittelabflüsse 108,4 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 30. September 2023 auf 4.198,3 Mio. EUR.

Zum 30. September 2023 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.754,4 Mio. EUR und die liquiden Mittel 584,5 Mio. EUR.

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

Ergebnisse des Fonds

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,2% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt. Bezogen auf den Zeitraum der letzten zwölf Monate ergibt sich eine Wertentwicklung von 0,4% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,8% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2023)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	0,0%		0,2%	
1 Jahr	0,4%		0,8%	
2 Jahre	2,9%	1,5%	3,9%	1,9%
3 Jahre	5,2%	1,7%	6,7%	2,2%
5 Jahre	10,7%	2,0%	13,1%	2,5%
10 Jahre	23,2%	2,1%	28,6%	2,5%
15 Jahre	37,4%	2,1%	45,7%	2,5%
20 Jahre	78,8%	2,9%		
Seit Auflegung*	105,0%	3,1%	49,8%	2,6%

¹ Auflegung des Fonds am 25.7.2000, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

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

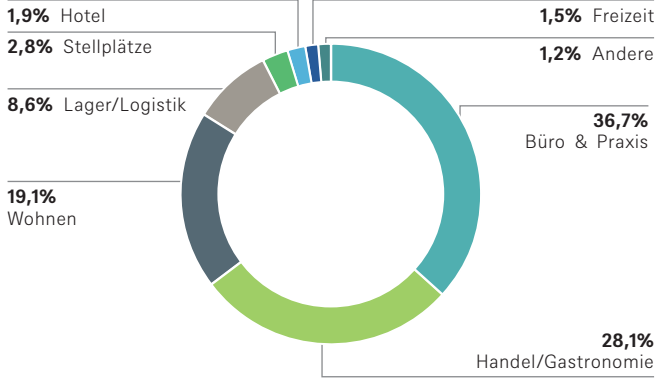
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz global

Zum Portfolio des grundbesitz global gehörten zum Berichtsstichtag 64 Immobilien, davon sind fünf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 426,4 Mio. EUR.

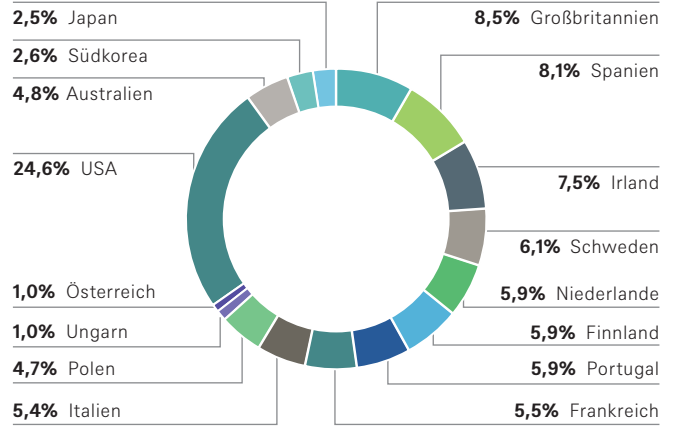
Über Immobilien-Gesellschaften werden 59 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.444,7 Mio. EUR gehalten. An einigen dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



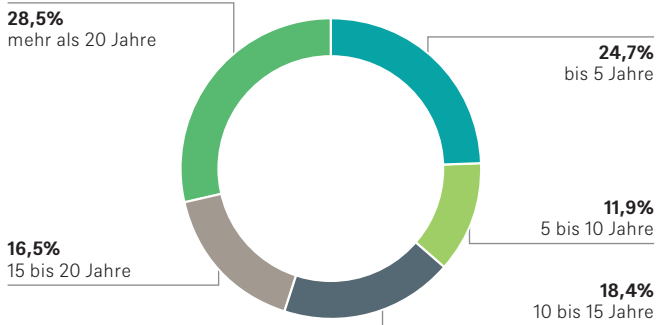
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



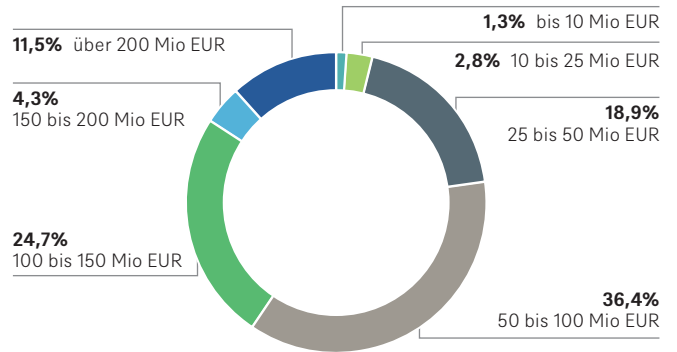
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	50,0	1,3%	7 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	109,8	2,8%	7 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	731,8	18,9%	20 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.410,1	36,4%	19 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	956,6	24,7%	8 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	167,4	4,3%	1 Objekt
über 200 Mio. EUR	445,6	11,5%	2 Objekte
Gesamt	3.871,2	100,0%	64 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.

Sechs Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind noch nicht fertiggestellt:

Barcelona (ES), Carrer del Perú 104 – Hotelimmobilie
Barcelona (ES), Carrer de Bilbao 140 – Büroimmobilie

Der Kaufvertrag für die aus zwei Objekten bestehende Projektentwicklung „Farggi“ in Barcelona wurde am 29. Mai 2020 unterzeichnet. Die Büro- und die Hotelentwicklung werden nach Fertigstellung im vierten Quartal 2023 mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet werden.

Die 4-Sterne-Hotelimmobilie mit 185 Zimmern und 62 Parkplätzen soll über eine Nutzfläche von rund 7.584 m² verfügen, welche sich über ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und 14 Obergeschosse erstreckt. Ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren wurde bereits mit einem Hotelbetreiber abgeschlossen. Die Büroimmobilie soll über eine Nutzfläche von rund 25.092 m², 332 Tiefgaragenplätze sowie ein Restaurant im Erdgeschoss von knapp 500 m² verfügen.

Das Gesamtprojektvolumen beträgt rund 197,7 Mio. EUR, davon entfallen rund 63,8 Mio. EUR auf das Hotel und rund 133,9 Mio. EUR auf das Bürogebäude. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig vier attraktive Wohnbauprojekte an den beliebten, südlich der Madrider Innenstadt gelegenen Standorten Vallecas und Getafe erworben. grundbesitz global ist zu 60% an dem Projekt beteiligt.

Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der ca. 1.000 Wohnungen mit Einbauküche, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen ist überdurchschnittlich. Die Wohnquartiere verfügen über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Der anteilige Kaufpreis betrug 128,4 Mio. EUR. Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den erfolgten Baugenehmigungen. Die Fertigstellung der vier Projekte ist für Ende 2023 geplant.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Zwei Objekte wurden im Berichtszeitraum verkauft und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Seoul (KR) –Büroimmobilie „Tower 8“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2015 erworbene Immobilie wurde am 16. August 2023 unterzeichnet.

Die Objektstrategie sah vor, den Immobilienwert durch Neu- und Anschlussvermietungen zu steigern. Nach erfolgreicher Umsetzung dieser Strategien hat das Fondsmanagement die Büroimmobilien „Tower 8“ im südkoreanischen Seoul veräußert und damit die seit Ankauf erzielten Wertsteigerungen für die Anleger realisiert.

Der Verkauf des Objektes führt die Fondsstrategie konsequent fort, das Gesamtportfolio ständig weiterzuentwickeln, die Qualität zu steigern, Risiken zu reduzieren und Wachstumschancen für die Zukunft zu nutzen.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 169,2 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. August 2023.

Osaka (JP) –Büroimmobilie „Forecast“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2016 erworbene Immobilie wurde am 1. August 2023 unterzeichnet.

Auch hier sah die Objektstrategie vor, den Immobilienwert durch Neu- und Anschlussvermietungen zu steigern. Nach erfolgreicher Umsetzung dieser Strategien hat das Fondsmanagement die Büroimmobilien „Forecast“ im japanischen Osaka veräußert und damit die seit Ankauf erzielten Wertsteigerungen für die Anleger realisiert.

Der Verkauf des Objektes führt die Fondsstrategie konsequent fort, das Gesamtportfolio ständig weiterzuentwickeln, die Qualität zu steigern, Risiken zu reduzieren und Wachstumschancen für die Zukunft zu nutzen. Schließlich resultiert aus der Reduzierung des Büroimmobilienanteils am Gesamtportfolio, nach zuletzt knapp 40%, eine weitere Diversifizierung nach Nutzungsarten.

Das Fondsmanagement wird die Stärkung der Liquidität auch nutzen, um attraktive Reinvestitionsmöglichkeiten vorwiegend außerhalb Europas zu prüfen.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 108,3 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. August 2023.



Manchester, First Street

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2023 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 698,7 EUR (31. März 2023: 748,7 Mio. EUR).

Davon waren 26,3% Euro-Kredite und 73,7% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 309,6 Mio. EUR (44,3%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 100,6 Mio. EUR (14,4%) und in Britischen Pfund in Höhe von 79,1 Mio. EUR (11,3%). Daneben sind Finanzierungen in Koreanischen Won in Höhe von 22,1 Mio. EUR (3,2%) und in Japanischen Yen in Höhe von 3,2 Mio. EUR (0,5%) zu nennen.

Zum Stichtag bestehen keinerlei Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 698,7 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 17,9% (31. März 2023) leicht auf 18,0% (30. September 2023) gestiegen.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag rund 24,7 Mio. EUR (0,6% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 30. September 2023

grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			184,0	4,8	4,1	0,0	16,6	5,6	3,47
USD			309,6	8,0	13,7	0,0	0,0	30,6	3,80
GBP			79,1	2,0	0,0	0,0	0,0	11,3	2,23
JPY			3,2	0,1	0,0	0,5	0,0	0,0	0,69
KRW			22,1	0,6	0,0	3,2	0,0	0,0	3,30
SEK			100,6	14,4	0,0	14,4	0,0	0,0	1,21
Gesamt			698,7	18,0	17,8	18,0	16,6	47,6	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2023

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	12.474	1,05085	11.870	0,3
GBP	14.614	0,86468	16.901	0,4
SEK	-12.162	11,60448	-1.048	0,0
JPY	177.802	156,90760	1.133	0,0
KRW	4.906.103	1.418,01640	3.460	0,1
PLN	-26.027	4,62274	-5.630	-0,1
AUD	-3.399	1,65007	-2.060	0,0
SGD	97	1,44140	68	0,0
Gesamt			24.694	0,6

Vermietungsinformationen zum 30. September 2023

	Großbritannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	10	4	3	6	7
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	330,2	183,8	229,4	214,0	226,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	59,0%	33,7%	0,3%	44,7%	71,3%
Handel/Gastronomie	3,8%	63,4%	76,0%	1,3%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,3%	14,1%	49,3%	0,4%
Wohnen	32,7%	0,0%	0,0%	0,0%	20,2%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,6%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,6%	2,2%	3,9%	6,8%
Andere	4,6%	0,2%	4,0%	0,9%	1,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	0,0%	7,4%	0,1%	42,8%	15,7%
Handel/Gastronomie	3,2%	4,3%	4,3%	1,3%	0,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	0,9%	2,1%	3,9%	1,0%
Andere	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	96,8%	87,4%	91,8%	51,5%	82,1%
Auslaufende Mietverträge²					
bis 31.12.2023	34,4%	4,2%	4,6%	0,0%	0,6%
2024	33,8%	35,8%	24,9%	12,8%	2,3%
2025	0,0%	19,1%	18,5%	33,9%	44,7%
2026	0,0%	17,9%	7,4%	53,3%	18,1%
2027	0,0%	8,9%	3,3%	0,0%	4,2%
2028	0,0%	9,5%	17,2%	0,0%	2,6%
2029	1,3%	1,0%	5,9%	0,0%	2,2%
2030	0,0%	1,1%	2,0%	0,0%	2,1%
2031	0,0%	2,1%	14,3%	0,0%	0,0%
2032	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
ab 2033	30,4%	0,4%	1,9%	0,0%	23,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Spanien	Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
4	5	11	4	10	64
312,6	288,5	953,0	187,0	946,2	3.871,2
0,0%	10,2%	35,8%	71,3%	36,0%	36,8%
60,5%	39,6%	20,2%	13,5%	31,1%	28,1%
0,0%	0,0%	0,0%	9,6%	5,6%	1,9%
0,4%	0,0%	0,0%	0,1%	21,6%	8,6%
31,4%	49,6%	38,4%	0,0%	0,0%	19,1%
4,5%	0,0%	3,6%	0,0%	0,0%	1,5%
0,0%	0,3%	2,0%	5,4%	4,4%	2,8%
3,2%	0,3%	0,1%	0,1%	1,3%	1,3%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	1,3%	7,8%	22,6%	1,6%	7,6%
3,7%	1,9%	2,4%	2,0%	1,6%	2,3%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
2,6%	0,9%	2,4%	0,0%	0,0%	0,9%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,2%	0,4%	1,1%	0,2%	0,7%
0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%
93,3%	95,7%	87,0%	74,3%	96,8%	88,4%
1,6%	0,0%	2,1%	14,3%	6,8%	6,9%
31,9%	0,2%	35,8%	4,5%	18,3%	23,7%
10,1%	12,5%	15,7%	15,2%	19,6%	17,2%
12,0%	8,1%	15,5%	15,7%	11,4%	13,2%
5,1%	5,6%	7,3%	10,5%	16,7%	8,4%
4,2%	3,4%	4,1%	7,6%	8,6%	6,1%
0,0%	6,5%	2,2%	5,4%	1,8%	2,5%
0,1%	6,6%	9,6%	13,2%	8,2%	6,2%
0,1%	2,9%	2,2%	0,3%	0,3%	2,2%
0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	1,5%	0,9%
35,0%	54,2%	3,7%	13,4%	6,9%	12,7%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

Büromietverträge in Asien haben eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren, die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass eine hohe Verlängerungswahrscheinlichkeit besteht. In beiden Grafiken werden die Verlängerungswahrscheinlichkeit und die langfristig durchschnittlich hohe Vermietungsquote nicht abgebildet.

Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

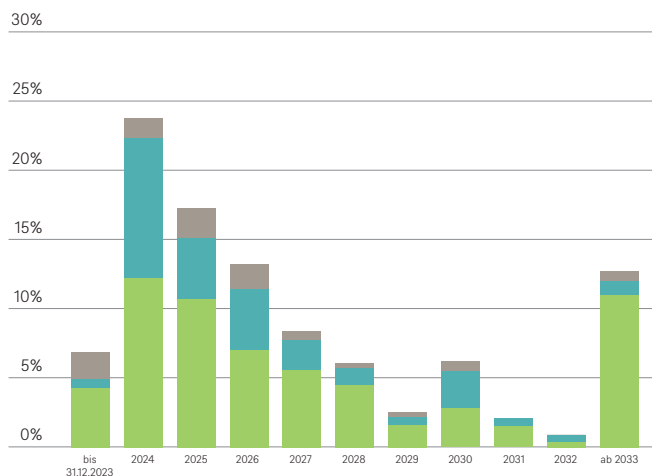
Einzelhandel	26,3%
Wohnen	20,8%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	7,0%
Banken u. Finanzdienstleistung	6,0%
Automobil und Transport	5,7%
Hotel/Gastronomie	4,2%
Technologie und Software	4,2%
Versorger und Telekommunikation	4,1%
Baugewerbe	2,7%
Großhandel (Im-/Export)	2,5%
Logistik	1,8%
Gesundheitswesen	1,8%
Medien und Unterhaltung	1,4%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	1,1%
Chemie u. Pharma	0,7%
Parken	0,6%
Versicherungen	0,3%
CoWorking/Business Center	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,2%
Sonstige Branchen	8,4%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

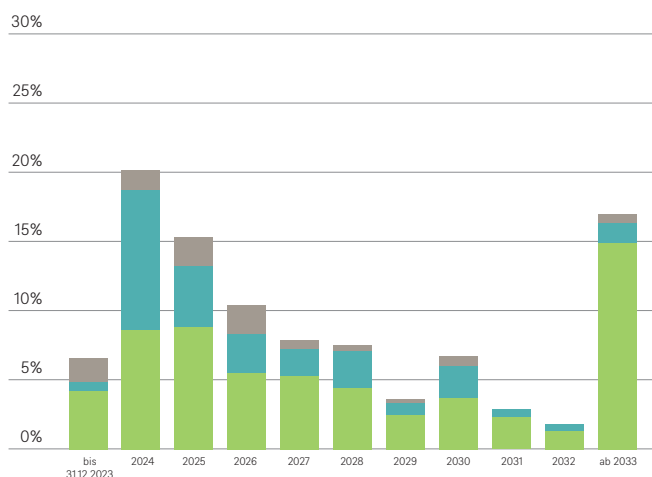
	bis 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
Asien	2,0%	1,4%	2,1%	1,8%	0,7%	0,4%	0,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	0,6%	10,1%	4,4%	4,4%	2,1%	1,2%	0,6%	2,7%	0,6%	0,5%	1,0%
Europa	4,3%	12,2%	10,7%	7,0%	5,6%	4,5%	1,6%	2,8%	1,5%	0,4%	11,0%
Gesamt	6,9%	23,7%	17,2%	13,2%	8,4%	6,1%	2,5%	6,2%	2,2%	0,9%	12,7%

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
Asien	1,8%	1,4%	2,1%	2,1%	0,7%	0,4%	0,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	0,6%	10,1%	4,4%	2,8%	1,9%	2,7%	0,8%	2,3%	0,6%	0,5%	1,4%
Europa	4,2%	8,6%	8,8%	5,5%	5,3%	4,4%	2,5%	3,7%	2,3%	1,3%	14,9%
Gesamt	6,5%	20,1%	15,4%	10,3%	7,9%	7,6%	3,6%	6,7%	3,0%	1,8%	17,1%

Vermögensübersicht zum 30. September 2023

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	111.717.629,64	426.427.629,64	426.427.629,64	10,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	619.514.109,37	1.864.247.758,03		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	336.790.296,71	463.741.307,12	2.327.989.065,15	55,5
Insgesamt in Fremdwährung	956.304.406,08			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	38.012.179,50	179.840.830,98		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	404.713.900,00	584.554.730,98	13,9
Insgesamt in Fremdwährung	38.012.179,50			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	6.812.638,47	13.611.897,14		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	551.169.020,19	899.550.221,68		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.577.339,52	30.257.698,52		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.110.204,87	1.404.372,31 4.105.945,93		
5. Andere davon in Fremdwährung	14.409.713,59	189.775.747,05		
Insgesamt in Fremdwährung	589.078.916,64		1.138.705.882,63	27,1
Summe der Vermögensgegenstände			4.477.677.308,40	106,7
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	568.632,56	2.096.511,46		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	5.401.621,65	8.519.892,86		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	21.101.336,95	147.253.177,89	157.869.582,21	3,8
Insgesamt in Fremdwährung	27.071.591,16			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	51.867.401,01	121.531.174,25	121.531.174,25	2,9
Summe der Schulden			279.400.756,46	6,7
C. Fondsvermögen			4.198.276.551,94	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
406.495.495,57	406.495.495,57	19.932.134,07	19.932.134,07
1.777.108.854,12		87.138.903,91	
442.065.052,43	2.219.173.906,55	21.676.254,69	108.815.158,60
171.434.688,17		8.406.142,81	
385.796.711,82	557.231.399,99	18.917.188,18	27.323.330,99
12.975.648,13		636.249,01	
857.503.331,72		42.046.889,96	
28.843.389,36		1.414.309,16	
1.338.728,96		65.643,35	
3.914.025,29		191.920,64	
180.905.225,14		8.870.521,91	
	1.085.480.348,60		53.225.534,03
	4.268.381.150,71		209.296.157,69
0,00		0,00	
1.998.516,06		97.995,40	
8.121.654,95		398.237,91	
140.370.251,27	150.490.422,28	6.882.926,62	7.379.159,93
115.850.548,77	115.850.548,77	5.680.625,48	5.680.625,48
	266.340.971,05		13.059.785,41
	4.002.040.179,66		196.236.372,28

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	1,05085	USD
1 EUR	=	11,60448	SEK
1 EUR	=	156,90760	JPY
1 EUR	=	1.418,01640	KRW
1 EUR	=	4,62274	PLN
1 EUR	=	1,65007	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,49 EUR	51,86 EUR
Umlaufende Anteile	77.723.292	3.783.363

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2023 bis 30. September 2023 verminderte sich das Fondsvermögen um 191,1 Mio. EUR auf 4.198,3 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 108,4 Mio. EUR. Per Saldo wurden 2.083.777 Anteile zurückgenommen, somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 81.506.655 (Anteilklasse RC: 77.723.292; Anteilklasse IC: 3.783.363).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2023 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 51,49 EUR für die Anteilklasse RC und 51,86 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 22,5 Mio. EUR auf 426,4 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich im Berichtszeitraum um 65,1 Mio. EUR auf 2.328,0 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im um 121,0 Mio. EUR auf 584,6 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 291,1 Mio. EUR auf 179,8 Mio. EUR. Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 404,7 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen. Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 209,9 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 22,7 Mio. EUR auf insgesamt 1.138,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen 13,6 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 13,1 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 899,6 Mio. EUR ausgewiesen. Die Zinsansprüche von insgesamt 30,3 Mio. EUR verteilen sich auf Gesellschafterdarlehen in Höhe von 29,1 Mio. EUR und auf Tages- und Termingeldanlagen in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 5,5 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 189,8 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften mit 143,3 Mio. EUR, Forderungen Collaterals mit 27,2 Mio. EUR und sonstige Forderungen mit 19,3 Mio. EUR.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.659,7 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,0 Mio. EUR, Österreich 40,3 Mio. EUR, Ungarn 42,1 Mio. EUR, Frankreich 226,0 Mio. EUR, Spanien 432,0 Mio. EUR, USA 670,9 Mio. EUR, Polen 159,6 Mio. EUR, Schweden 154,2 Mio. EUR, Großbritannien 270,8 Mio. EUR, Italien 214,7 Mio. EUR, Japan 206,6 Mio. EUR, Südkorea 186,0 Mio. EUR, Portugal 235,5 Mio. EUR, Australien 193,5 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 249,3 Mio. EUR, Niederlande 67,2 Mio. EUR und Irland 309,9 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 157,9 Mio. EUR nach 119,4 Mio. EUR am 31. März 2023.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 8,5 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 0,5 Mio. EUR, auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 2,9 Mio. EUR sowie auf sonstige Betriebskostenverbindlichkeiten 5,1 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 147,3 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 117,9 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer 4,5 Mio. EUR, Verbindlichkeiten Collaterals in Höhe von 12,9 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 12,0 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 121,5 Mio. EUR. Hiervon entfallen 12,8 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 81,8 Mio. EUR für latente Steuern. Sonstige Rückstellungen bestehen in Höhe von 22,0 Mio. EUR.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 156,9 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Österreich 1,2 Mio. EUR, Ungarn 3,3 Mio. EUR, Frankreich 3,6 Mio. EUR, Spanien 8,8 Mio. EUR, USA 13,9 Mio. EUR, Polen 20,4 Mio. EUR, Schweden 17,3 Mio. EUR, Großbritannien 16,8 Mio. EUR, Italien 7,8 Mio. EUR, Japan 7,9 Mio. EUR, Südkorea 2,7 Mio. EUR, Portugal 25,2 Mio. EUR, Australien 1,6 Mio. EUR, Finnland 14,5 Mio. EUR, Niederlande 2,5 Mio. EUR und Irland 9,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 678 Mio. USD, 205 Mio. GBP, 31 Mrd. JPY, 255 Mrd. KRW, 320 Mio. AUD und 1,6 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Sarasota, Citria at Fruitville Commons



Dublin, Cedar Place

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁵														
1	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (97%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigentumsanteil an 8.757 m ²	13.818		52	K, PA	38.700 39.400	39.050
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (88%)	05/01	2007	9.018	Volumeneigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	19.050		342	K, LA, PA	80.650 81.100	80.875
3	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (79%)	06/10	2009	7.880		27.756		391	PA, K	62.000 55.400	58.700
4	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (79%)	06/18	2000	69.213		32.878		1.067	K, PA, LA, R	133.470 138.700	136.085
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (90%)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer und -geber	10.723		11	K, LA, PA	113.684 109.752	111.718
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁶														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Budapest Ungarn Wert der Gesellschaft: 40.555.525 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.603.058 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/03									
1	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park“ HU	FG		B (77%)	06/03	2001	5.572		12.102		464	K, PA	37.700 40.200	38.950
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 77.074.960 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 46.485.065 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 1.533.228 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.690.139 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG		L (89%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	21.472		792	K, LA, R	71.430 67.600	69.515
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 7.685 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.788 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 34.790.439 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 28.185.391 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR				04/17									
3	2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional No. 3, km 7 „Azambuja EIPA II“ PT	FG		LG (99%)	04/17	2011	122.996		52.638		52	K	40.000 38.800	39.400

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,0	2.087 2.162	54 54											0,0	13,9
2,1	6.050 6.026	54 54											100,0	0,0
1,5	4.839 4.881	56 56											22,7	1,6
3,5	8.411 8.537	37 37	12.092	8.862	3.230	8,2	643	0		komplett abgeschrieben			6,8	4,4
2,9	7.392 7.377	46 46											8,7	0,0
1,0	2.977 2.781	48 48											10,1	2,3
1,8	5.459 6.102	42 42											16,9	2,3
1,0	2.468 2.527	38 38	2.818	2.277	541	7,8	0	0		komplett abgeschrieben			0,0	8,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 44.717.772 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.019.044 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR				04/19									
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG		L (98%)	04/19	2010	40.843		24.512		1.049	K, PA, LA, R	122.230 118.800	120.515
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 77.141.742 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.389.903 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/17									
5	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2012	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	22.811		1.403	K	59.073 57.193	58.133
6	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (99%)	06/17	2006	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	17.005		1.713	K	29.701 31.628	30.664
7	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2007	79.177		17.442		935	K	35.481 37.032	36.257
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 181.802.257 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 187.308.207 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 467 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 467 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilahaden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 167.434.899 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 112.185.036 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
8	02150 Espoo Keilahadentie 2-4 FI	FG		B (81%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	166.400 168.300	167.350
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 60.103.497 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.870.532 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/19									
9	01530 Vantaa Katriinantie 20 „Gemini“ FI	FG		LG (91%)	06/19	2009	74.958		38.795		268	K	59.200 61.400	60.300
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 290 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 290 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 61.137.448 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 47.129.437 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
10	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (91%)	12/17	2000	1.129	Erbpacht/ Opstalrecht ¹⁰	23.607		234	K, PA	89.500 91.100	90.300

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				42	0	42	0,0	5	0	komplett abgeschrieben				
3,1	9.201 9.432	47 47	2.454	0	2.454	2,0	245	286	0,6	21.321	17,7	4,9	2,8	
1,5	4.325 4.582	37 41	1.080	741	339	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	25.274	43,5	3,8	2,9	
0,8	2.554 2.526	33 33	847	581	266	2,9	0	0	komplett abgeschrieben	14.446	47,1	4,7	2,6	
0,9	2.968 2.945	34 34	954	654	300	2,7	0	0	komplett abgeschrieben	21.608	59,6	7,6	2,8	
4,3	8.888 8.888	44 44	5.358	3.272	2.086	3,2	0	0	komplett abgeschrieben			4,5	4,2	
			2.388	0	2.388	3,7	120	233	1,0					
1,6	3.763 3.885	36 36										1,9	3,1	
			901	0	901	1,0	0	0	komplett abgeschrieben					
2,3	5.357 5.292	47 47	5.320	5.193	127	5,9	0	0	komplett abgeschrieben	39.204	43,4	33,4	3,3	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 423 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 423 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 48.361.106 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.171.136 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
11	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2002	7.915	Erbpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	19.037		240	K, PA	69.370 75.100	72.235
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 35.771.904 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.500.203 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.555.000 EUR				11/20									
12	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG		W (90%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	8.980 9.600	9.290
13	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	4.500 5.000	4.750
14	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	11	PA	3.000 3.200	3.100
15	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER		W (93%)	12/20	2006	2.872	Erbpacht-/ Opstalrecht ¹⁰		9.459	107	PA	33.640 35.400	34.520
16	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630			4.504		PA	12.070 12.500	12.285
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 124.689.155 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 140.778.491 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.500.000 EUR				07/19									
17	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ IT	FG		L (100%)	07/19	2009	147.790		26.598		2.113	K	208.370 206.900	207.635
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 36.561.390 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 33.156.863 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 41.065.793 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.407.321 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 4.095.622 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.249.389 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
18	3205 Elche (Elix) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG		L (97%)	05/18	2008	77.376		47.355		3.054	K, PA, LA, R	86.485 85.946	86.216
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 278.838.401 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 271.089.907 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				720	0	720	1,0	2	0	komplett abgeschrieben				
1,9	4.676 4.718	49 49	4.443	4.317	126	9,4	0	0	0	komplett abgeschrieben	28.800	39,9	5,7	2,0
			679	0	679	1,7	83	190	2,0					
0,2	420 420	58 58	150	109	41	0,0	20	92	2,3				0,0	0,5
0,1	213 213	58 58	269	196	73	0,0	36	164	2,2				0,0	0,1
0,1	152 152	61 61	90	65	24	0,0	12	55	2,2				0,0	0,1
0,9	1.462 1.450	63 63	1.041	757	284	0,0	141	634	2,3				13,4	0,1
0,3	599 601	62 62	365	266	99	0,0	49	222	2,3				0,0	0,1
			3.611	0	3.611	1,5	360	175	0,5					
5,4	16.731 16.933	36 36											5,4	3,2
			748	0	748	2,0	11	0	komplett abgeschrieben					
2,2	5.736 6.052	45 45	2.593	1.343	1.250	2,9	86	0	komplett abgeschrieben		33.320	38,6	7,7	1,8

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 54.929.701 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.561.165 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.000.000 EUR				12/20									
19	Passeig de la Zona Franca 17-29 08038 Barcelona „Zona Franca“ ES	FG		W (94%)	09/22	2022	5.055		3.702	21.236	270		82.850 82.500	82.675
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 32.387.784 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 32.065.761 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.525.864 EUR				12/19									
20	Carrer del Perú 104 08018 Barcelona ES	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. Ende 2023		06/21		1.626					K, PA	47.156	47.156
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 65.325.505 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 64.593.752 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
21	Carrer de Bilbao 140 08018 Barcelona ES	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. Ende 2023		06/21		4.544					K, PA	96.549	96.549
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global, Frankreich Wert der Gesellschaft: 83.557.937 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 79.983.931 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 13.580.351 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.044.416 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.811.729 EUR				02/21									
22	17 Rue Louis Joseph Gay Lussac 62220 Carvin „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (88%)	03/21	2016	75.000		21.852		174	K	23.400 23.880	23.640
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 11.547.223 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.393.545 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.179.150 EUR				02/21									
23	3 Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84	K, PA	17.820 19.080	18.450
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 12.107.337 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.504.101 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.532.343 EUR				02/21									
24	Rue de la Plaine 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116	K	18.090 18.480	18.285
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 19.581.310 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.824.210 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.448.083 EUR				02/21									
25	Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183	K	31.650 32.220	31.935

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
2,1	4.157 4.215	69 79	2.622	1.181	1.441	3,3	262	2.142	4,1			7,3	0,1
1,2			1.281	0	1.281	0,0	0	1.281	5,0				
2,5			2.968	0	2.968	0,0	0	2.968	5,0				
0,6	1.133 1.133	43 43	1.061	407	654	1,7	78	388	2,5			0,0	2,0
0,5	895 895	41 41	1.909	1.350	559	4,8	164	820	2,5			0,0	2,1
0,5	848 850	43 43	771	260	511	1,7	53	263	2,5			0,0	1,0
0,8	1.554 1.554	44 44	1.242	494	748	1,7	95	474	2,5			0,0	2,7

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 24.015.268 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 25.232.435 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.037.785 EUR				02/21									
26	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	40.380 41.160	40.770
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Verville, Vernon Avenue, Contarf, Dublin 5, Irland Wert der Gesellschaft: 157.153.637 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 157.790.050 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
27	Vernon Avenue Dublin „Verville“ IE	FG		W (100%)	03/22	2022	5.200	Long Leasehold ¹⁰		5.029	66	PA	32.700 35.500	34.100
28	Dublin 5, Killester Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	FG		W (100%)	10/22	2022	9.250	Long Leasehold ¹⁰		6.136	94	PA	41.100 43.400	42.250
29	Cedar Place Ridgewood Dublin IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.371	155		33.700 33.200	33.450
30	Raheny, Howth Road Dublin „Strand View“ IE	FG		W (100%)	05/21	2021	8.903			6.984	112	PA	41.100 44.200	42.650
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 132.789.916 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 124.180.860 EUR Gesellschafterdarlehen: 27.640.471 EUR				05/08									
1	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita“ JP	FG		LG (85%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	57.231 57.996	57.614
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 13.967.758 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.339.622 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 14.822.364 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.305.628 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 14.184.882 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.059.668 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 36.443.687 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.031.133 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
2	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ JP	FG		B (81%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	36.773 38.239	37.506
	Beteiligung: 98,627% Gesellschaftsanteile an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Korea Wert der Gesellschaft: 29.195.669 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.572.831 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.978.642 EUR				02/18									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
1,1	1.970 1.970	43 43	1.558	644	914	1,7	127	637	2,5			0,0	2,6
0,9	1.766 1.763	69 69	741	652	89	2,1	74	531	3,6			0,0	0,3
1,1	2.346 2.340	69 69	856	733	123	2,2	86	713	4,2			2,2	0,3
0,9	1.740 1.742	62 62	1.384	568	816	4,0	0	0	komplett abgeschrieben			3,7	0,3
1,1	2.162 2.157	68 68	1.630	0	1.630	3,8	0	0	komplett abgeschrieben			1,2	0,3
1,5	4.313 4.451	30 30	2.380	2.301	79	3,5	0	0	komplett abgeschrieben			6,3	2,1
			712	0	712	2,5	0	0	komplett Abgeschrieben				
1,0	2.442 2.478	55 55	1.413	0	1.413	3,1	61	0	komplett abgeschrieben	3.187	8,5	0,3	1,6
			343	0	343	0,7	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
3	17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ KR	FG		LG (97%)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	51.886 50.078	50.982,00
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 11.505.839 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.236.566 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.875.949 EUR				01/20									
4	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG		LG (100%)	01/20	2016	9.107		26.808		169	PA, LA	47.949 49.886	48.918
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygelin PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 111.148.987 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 122.594.843 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.229.318 EUR				06/20									
5	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG		B (85%)	06/20	2020	6.529		33.692		308	PA	236.116 239.735	237.925
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 16.911.431 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.342.907 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/04									
6	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station“ US	FG		F (100%)	08/04	2002	10.186		9.359		821	K, PA, LA, R	30.547 30.642	30.594
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: -2.633.527 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -8.993.678 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.939.478 EUR				10/14									
7	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (97%)	10/14	2013	931		7.592			K, PA	41.328 41.871	41.600
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 35.766.103 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.602.216 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.138.697 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 15.720 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.720 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/15									
8	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II“ US	FG		B (97%)	06/15	1999	9.753		28.810		974	K, PA, LA	74.797 75.368	75.082
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 52.789.377 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.665.464 EUR Gesellschafterdarlehen: 44.725.698 EUR				05/16									
9	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments“ US	FG		W (88%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.084	312	K, PA	97.255 95.447	96.351
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 36.436.729 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.304.925 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.645.906 EUR				08/16									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
1,3	3.150 3.150	44 44	2.774	2.157	617	6,0	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	1,4
1,3	3.026 3.026	43 43	3.761	2.299	1.462	7,9	337	899	1,3	22.141	45,3	0,0	0,6
			3.413	0	3.413	1,3	330	571	1,0				
6,1	10.599 10.601	66 67	225	0	225	0,0	20	71	1,7	100.616	42,3	2,0	3,7
0,8	4.720 4.725	39 39								15.226	49,8	19,4	7,0
			24	0	24	0,1	0	0	komplett abgeschrieben				
1,1	3.911 4.798	50 50	772	0	772	1,6	0	0	komplett abgeschrieben	31.879	76,6	96,5	1,9
1,9	10.119 11.444	46 46	1.158	0	1.158	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	33.782	45,0	13,0	3,2
2,5	8.953 8.830	43 43	1.529	0	1.529	1,9	0	0	komplett abgeschrieben			3,7	1,7
			697	0	697	0,7	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0,00 EUR Gesellschaftskapital: 0,00 EUR				08/16									
10	33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard FL 33301 „Las Olas City Center“ US	FG		B (80%)	09/16	2002	10.036		37.946		1.034	K, PA, LA	110.184 110.417	110.301
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 14.365.200 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 177.405 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.775.087 EUR				07/19									
11	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	2005	220.649		74.955		3.287	K, LA, R	89.061 88.362	88.712
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 27.884.742 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 12.030.834 EUR Gesellschafterdarlehen: 27.311.224 EUR				01/20									
12	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.778		864	K, PA	110.672 107.913	109.292
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 18.155.405 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.186.676 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.890.279 EUR				01/20									
13	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ US	FG		L (100%)	01/20	2010	57.812		16.459		695	K	71.114 72.322	71.718
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 35.031.825 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 23.079.201 EUR Gesellschafterdarlehen: 49.959.557 EUR				05/21									
14	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House“ US	FG		W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	83.123 83.266	83.195
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076 USA Wert der Gesellschaft: 32.214.686 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.120.848 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.170.909 EUR				11/21									
15	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	FG		W (100%)	12/21	2020	73.261		74	25.756	402	K	99.824 105.534	102.679
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, 3017 and 3020 Clementine Ct, Sarasota, FL 34240 USA Wert der Gesellschaft: 57.121.551 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 40.716.315 EUR Gesellschafterdarlehen: 88.766.237 EUR				03/22									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP LCC Wert der Gesellschaft: 0 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
16	Sarasota, 3017 Clementine Court, FL 34240 „Citria at Fruitville Commons“ US	FG		W (99%)	04/22	2021	43.239			27.182	506	K	137.346 149.688	143.517

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
2,8	8.245 11.791	39 39	1.393	765	628	1,3	0	0	0	komplett abgeschrieben	46.629	42,3	7,2	4,9
			411	0	411	0,5	35	35	1,0					
2,3	6.395 6.334	31 32	1.540	0	1.540	2,0	162	406	1,3		41.966	47,3	4,0	3,7
2,8	7.970 7.441	53 53	1.771	0	1.771	1,8	186	496	1,3		54.718	50,1	4,1	3,8
1,9	4.633 4.720	37 37	1.158	0	1.158	1,8	145	313	1,1		35.923	50,1	7,2	5,7
2,1	6.046 5.636	68 68	1.589	0	1.589	2,3	146	1.100	3,8				5,4	1,5
2,7	7.456 7.385	67 67	2.488	189	2.299	2,7	268	1.741	3,3		49.484	48,2	6,8	1,0
3,7	8.811 8.742	68 68	2.536	0	2.536	1,9	254	1.822	3,6				11,6	0,9

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 28.127.253 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 51.585.135 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.878.199 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 9.526.142 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 37.772.616 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust, Australien Wert der Gesellschaft: 28.324.753 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 37.728.607 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.013.878 EUR				07/16									
17	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (89%)	09/16	1996	1.188		9.303		81	K, PA	57.998 58.361	58.179
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 22.547.862 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.988.495 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.129.235 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.915.475 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.129.235 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.915.475 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 105.601.369 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 79.611.848 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T2 Pte. Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2, Australien Wert der Gesellschaft: 102.771.977 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 79.516.584 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 73.084.622 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 73.892.259 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 5.539.253 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.673.590 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.241.396 EUR				11/17									
18	Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	FG		B (86%)	06/17	2001	1.824		15.615		111	K, PA	72.845 72.724	72.785
19	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (60%) B (40%)	11/17	1996	722		3.678			K, PA, LA	29.635 27.878	28.756

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				513	0	513	1,1	0	0	komplett abgeschrieben				
1,5	5.249 5.415	43 43	3.390	0	3.390	5,2	0	0	0	komplett abgeschrieben			40,2	1,4
			955	0	955	0,3	0	0	0	komplett abgeschrieben				
1,9	7.431 7.350	48 48	6.739	5.760	979	7,0	0	0	0	komplett abgeschrieben			27,0	3,3
0,7	2.330 2.317	45 40	2.885	2.192	693	9,7	0	0	0	komplett abgeschrieben			11,3	5,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 28.127.253 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 51.585.135 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.878.199 EUR				07/16									
20	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (86%)	12/19	2009	877	Crown Lease ¹⁰	6.803		7	K, PA, LA	27.090 27.393	27.241
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 28.435.520 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 28.489.817 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 37.524.888 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 30.155.702 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.894.116 EUR				06/18									
21	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (96%)	07/18	2019	4.752		25.785			K, PA, LA	123.184 121.727	122.456
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 34.608.196 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.785.017 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 35.113.113 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.074.588 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 4.917.045 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.686.015 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.165.223 EUR				08/19									
22	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	14.470 14.295	14.382
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.918.097 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.848.366 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.875.056 EUR				08/19									
23	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	9.865 9.457	9.661
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.130.812 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.540.146 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.628.784 EUR				08/19									
24	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	7.942 7.621	7.781
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.469.705 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.071.800 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.925.302 EUR				08/19									
25	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	871	5.038		PA	7.213 6.994	7.104

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,7	1.770 1.775	46 46	2.866	1.472	1.394	10,6	283	708	1,3			0,7	10,5
			1.272	0	1.272	0,5	123	0	komplett abgeschrieben				
3,2	6.427 6.427	66 66	999	0	999	0,8	102	222	1,1	44.756	36,5	0,1	12,2
			296	17	279	2,5	30	54	2,0				
0,4	1.268 1.057	54 54								4.726	32,9	0,0	1,2
			296	17	279	3,2	30	54	2,0				
0,2	746 735	55 55								3.623	37,5	0,8	0,9
			296	17	279	4,5	30	54	2,0				
0,2	721 636	54 54								2.671	34,3	0,0	0,9
			296	17	279	4,5	30	54	2,0				
0,2	669 591	51 51								2.693	37,9	0,9	0,9

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 10.834.830 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.069.353 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.676.547 EUR				08/19									
26	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	25.763 26.288	26.025
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.870.559 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.038.146 EUR Gesellschafterdarlehen: 392.493 EUR				08/19									
27	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	10.171 10.273	10.222
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 7.339.183 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.539.912 EUR Gesellschafterdarlehen: 236.606 EUR				08/19									
28	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	12.474 12.503	12.488
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.222.105 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.616.059 EUR Gesellschafterdarlehen: 629.461 EUR				08/19									
29	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	8.335 8.335	8.335
V. Immobilienvermögen gesamt													3.871.154	

Alle immobilienbezogenen Angaben zu 100%, ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote.

- ¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- ² B = Büro & Praxis
F = Freizeit
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- ³ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- ⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2023. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- ⁵ 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.
- ⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				296	17	279	1,2	30	54	2,0				
0,7	2.022 1.823	54 54									9.650	37,1	0,0	1,0
				296	17	279	3,5	30	54	2,0				
0,3	874 771	56 56									3.527	34,5	0,6	0,9
				296	17	279	2,8	30	54	2,0				
0,3	1.003 886	56 56									4.116	33,0	0,0	1,0
				296	17	279	3,5	30	54	2,0				
0,2	719 642	56 56									3.386	40,6	0,0	0,9
100,0											698.672	18,0		

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	1,05085	USD
1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	11,60448	SEK
1 EUR	=	156,9076	JPY
1 EUR	=	1418,0164	KRW
1 EUR	=	1,65007	AUD
1 EUR	=	392,22487	HUF
1 EUR	=	4,62274	PLN
1 EUR	=	1,4414	SGD

⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

⁸ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

⁹ Werte zum 30. September 2023 gebucht im Fonds bis 31. August 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2023)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
45% Gesellschaftsanteile an C 8 GmbH & Co. KG, Deutschland				
Objekt: Seoul, 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ KR	28.05.2015	18.08.2023	169.228	45,0
100% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur (Gesellschaft weiterhin im Bestand, hält ein weiteres Objekt)				
Objekt: Osaka, 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ JP	30.03.2016	31.08.2023	108.306	100,0
Zwischensumme			277.533	
Summe			277.533	

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

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 30.9.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
							179.840.830,98	4,3
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.2026	0,01	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.21(23)	DE0001104859	15.09.2023	0,00	0,00	120.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(24/25)	DE000DL19VR6	19.11.2025	1,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2024/2024)	XS2363244513	14.07.2024	2,00	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.8.2023	EU000A3K4D25	04.08.2023	0,00	0,00	80.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 7.7.2023	EU000A3K4D17	07.07.2023	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
European Investment Bank EO-Medium-Term Notes 2013(23)	XS0942172296	14.04.2023	2,00	0,00	28.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.2024	0,35	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.2024	0,26	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCB0A86	22.09.2026	0,50	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				50.000.000,00	426.000.000,00	0,00	0,00	0,0
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	0,00	0,00	50.000.000,00	49.745.500,00	1,2
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/01 f.17.01.24	DE000BU0E014	17.01.2024	0,00	140.000.000,00	0,00	140.000.000,00	138.490.800,00	3,3
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	98.550.000,00	2,3
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/04 f.20.03.24	DE000BU0E030	20.03.2024	0,00	120.000.000,00	0,00	120.000.000,00	117.927.600,00	2,8
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				360.000.000,00	0,00	410.000.000,00	404.713.900,00	9,6
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				410.000.000,00	426.000.000,00	410.000.000,00	404.713.900,00	9,6
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	28.000.000,00	0,00	0,00	0,0
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2023

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	404.713.900,00 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	404.713.900,00 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	0,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	0,00 EUR
Summe	404.713.900,00 EUR	Summe	404.713.900,00 EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	6.812.638,47	13.114.511,23 497.385,91	13.611.897,14	0,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	551.169.020,19		899.550.221,68	21,4
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.577.339,52		30.257.698,52	0,7
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.110.204,87	1.404.372,31 4.105.945,93	5.510.318,24	0,1
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	14.409.713,59	0,00	189.775.747,05	4,5
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 38.159.103,29 79.748.188,51 117.907.291,80				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	0,00	0,00	0,00	0,0
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		2.096.511,46	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	5.401.621,65		8.519.892,86	0,2
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	21.101.336,95		147.253.177,89	3,5
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 10.049.728,80 133.210.365,91 143.260.094,71				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	51.867.401,01		121.531.174,25	2,9
Fondsvermögen			4.198.276.551,94	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.080.361.844,43	981.734.636,95

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 Devisenkursen der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	1,05085	USD
1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	11,60448	SEK
1 EUR	=	156,90760	JPY
1 EUR	=	1.418,01640	KRW
1 EUR	=	1,65007	AUD
1 EUR	=	4,62274	PLN



Amsterdam, Oval Tower

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2023)	51,49 EUR	51,86 EUR
Umlaufende Anteile	77.723.292	3.783.363

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 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in

Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Abs. 1 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 Ver-

kehrswert 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 in der Regel 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 Nr. 1 KARBV.

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben 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): 27,301 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2022

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)
Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer
Global Head of Real Estate, APAC & EMEA
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz
Head of Coverage Segment Private & Real Assets
Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

Christian Bäcker (ab 1. Oktober 2023)
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

Dr. Grit Franke
Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

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: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
2.928,6 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2022

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Hoops
Member of the Executive Board CEO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Axel Uttenreuther (ab 1. August 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just (bis 31. Mai 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Martin Ball (ab 15. September 2023)
Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Knoll (bis 14. September 2023)
Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

Angeliki Maragkopoulou
Member of the Executive Board COO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Nicole Behrens
Head of DWS Control Office
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Felix Augustini

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wiesbaden

Dipl.-Ing. Uwe Ditt

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)
Lee C. Holiday, MAI

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main

Andreas B. Röhr, FRICS

Doreen Süssmilch, MRICS

Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Franklinstraße 50

60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

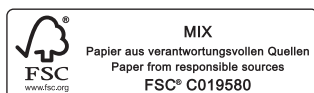
DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realassets.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.