

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Jahresbericht zum
31. März 2025



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. März 2024) 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 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: 31. März 2025)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, bis zu 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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 ¹
4	/	Kennzahlen im Überblick
6	/	Tätigkeitsbericht
17	/	Vermietungsinformationen zum 31. März 2025
19	/	Übersicht: Renditen, Bewertung
22	/	Vermögensübersicht zum 31. März 2025
24	/	Erläuterungen zur Vermögensübersicht
26	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis
32	/	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
34	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht
35	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
36	/	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025
40	/	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
42	/	Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025
43	/	Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
44	/	Verwendungsrechnung zum 31. März 2025
44	/	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
45	/	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
53	/	Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung ¹
66	/	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
69	/	Steuerliche Hinweise für den Anleger ¹
77	/	Ausweis der Immobilienquoten ¹
81	/	Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien ¹
83	/	Externe Bewerter ¹

Die mit „1“ gekennzeichneten Kapitel sind nicht vom Prüfungsurteil des Abschlussprüfers umfasst, da sie die sonstigen Informationen im Sinne des ISA (DE) 720 enthalten.

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2025)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	777,5 Mio. EUR	673,5 Mio. EUR	104,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	868,6 Mio. EUR	752,5 Mio. EUR	116,2 Mio. EUR
– direkt gehalten	553,6 Mio. EUR	479,5 Mio. EUR	74,0 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	315,1 Mio. EUR	272,9 Mio. EUR	42,1 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	24		
– direkt gehalten	18		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	93,7%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	94,5%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	26,2%		
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	10		
– direkt gehalten	8		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsabgänge	8		
– direkt gehalten	7		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2024 bis 31.3.2025)	-162,58 Mio. EUR	-123,18 Mio. EUR	-39,40 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2024 bis 31.3.2025, BVI-Methode)		-2,8%	-2,4%
Endausschüttung je Anteil (am 16.7.2025)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2025		51,65 EUR	52,14 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2025		51,65 EUR	52,14 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2025		54,23 EUR	54,75 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709



Stuttgart, Bülow Tower

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Geschäftsjahresbericht über die Entwicklung des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland stand auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem Einfluss der Zinsentwicklung, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahm. Diese führten zu einem deutlichen Druck auf die Immobilienpreise auf allen Märkten, in denen grundbesitz Fokus Deutschland investiert ist.

Einhergehend mit der aus den gestiegenen Zinsen resultierenden Korrektur der Immobilienpreise an den Immobilienmärkten reduzierten die unabhängigen Sachverständigen von grundbesitz Fokus Deutschland seit Ende 2022 die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilen. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz Fokus Deutschland bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als nunmehr im Wesentlichen abgeschlossen.

Positiv hervorzuheben sind unverändert die Immobilien-Fundamentaldaten, 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 mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Durch die Zinserhöhungen stieg zugleich die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber Offenen Immobilien-Publikumsfonds. Dies führte zu einem Anstieg von Anteilrückgabeverlangen und Anteilkündigungen. Die Mittelbewegungen von grundbesitz Fokus Deutschland waren im abgelaufenen Geschäftsjahr daher per Saldo negativ. Darüber hinaus bestehen Anteilkündigungen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt und weitere vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds zu stärken.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland ist nach Meinung des Fondsmanagements diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem

vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien sollte grundbesitz Fokus Deutschland gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten mittel- und langfristigen Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 eine Wertentwicklung von -2,78% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,43% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Während die erwirtschafteten Immobilienerträge hierzu einen positiven Ergebnisbeitrag lieferten, war das Bewertungsergebnis des Immobilienbestands per Saldo ein negativer Einflussfaktor auf die Wertentwicklung.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 777,5 Mio. EUR gesunken (31. März 2024: 974,1 Mio. EUR), insbesondere aufgrund des Nettomittelabflusses von insgesamt rund 162,6 Mio. EUR (setzt sich zusammen aus 162,8 Mio. EUR Anteilrückgaben und einem Mittelzufluss von 0,2 Mio. EUR), der negativen Immobilienwertentwicklungen sowie der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von rund 10,6 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtstichtag nach Verkehrswerten 868,6 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr zurückzuführen ist (31. März 2024: 1.007,6 Mio. EUR), nähere Angaben unter „Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge“. Der Gesamtbestand beträgt 24 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Zum Stichtag 31. März 2025 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 227,5 Mio. EUR (31. März 2024: 234,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote ist im Wesentlichen durch den Rückgang des Immobilienvermögens auf 26,2% gestiegen (31. März 2024: 23,3%).

Im Geschäftsjahr 2024/2025 konnte die Veräußerung von zehn Immobilien erfolgreich abgeschlossen werden, wovon bereits acht Immobilien aus dem Fonds abgegangen sind.

Die liquiden Mittel des Fonds haben sich im Berichtszeitraum auf 69,6 Mio. EUR reduziert (31. März 2024: 80,3 Mio. EUR), die Liquiditätsquote hat sich dennoch aufgrund des gesunkenen Fondsvolumens auf 9,0% erhöht (31. März 2024: 8,2%).

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 31. März 2025 93,7% und liegt

unter dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. März 2024: 94,7%). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Wohnungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden Herr Florian Stanienda und Herr Georg Schuh als Mitglieder in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH aufgenommen; Frau Grit Franke hat ihre Funktion als Geschäftsführerin in der Grundbesitz GmbH niedergelegt.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige 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 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 26. Juni 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland entwickelte sich angesichts struktureller und wirtschaftspolitischer Probleme zur Jahreswende 2025 verhalten. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im vierten Quartal 2024 um -0,2% zum Vorquartal gesunken. Auf Gesamtjahressicht 2024 wurde ebenfalls ein Rückgang des preisbereinigten BIP um 0,2% verzeichnet.¹ Im ersten Quartal 2025 zeigte sich die Wirtschaft vorsichtig optimistisch. Im Januar kam es sowohl in der Industrie als auch im Baugewerbe zu einer Steigerung der Produktion, wobei Sondereffekte dazu beigetragen haben. Der Anstieg der Industrieproduktion folgte auf ein schwaches Jahresende 2024 und die Baubranche wurde durch die günstige Witterungssituation im Januar unterstützt. In der Industrie blieb die Grundtendenz im ersten Vierteljahr 2025 schwach, wobei die fehlende Auslandsnachfrage und die anhaltend schwierige Wettbewerbsposition die Wirtschaft belasteten.² Zudem dämpfte die hohe Unsicherheit über wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen die Investitionsneigung, zusätzlich belastet durch die niedrige Kapazitätsauslastung in der Industrie. Das Verbrauchervertrauen und Konsumklima blieben angesichts der hohen Sparneigung verhalten. So lag das GfK Konsumklima im März 2025 bei -24,6 Punkten und stabilisierte sich auf niedrigem Niveau.³

Die Beschäftigung entwickelte sich zuletzt besser als zunächst erwartet. Nach einer geringfügigen Erholung im Herbst 2024 ist die gesamte Erwerbstätigkeit zu Jahresbeginn nur in geringem Umfang gesunken. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung blieb bis zuletzt stabil bis leicht positiv. Die Aussichten haben sich aber eingetrübt, sodass sich der Arbeitsmarkt in nächster Zeit weiter abkühlen dürfte. Das ifo Beschäftigungsbarometer fiel im Februar 2025 erneut. Insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und im Handel überwogen weiter Pläne für Stellenkürzungen. Auch das Baugewerbe fiel nunmehr stärker in den negativen Bereich. Im Februar waren 2,4% mehr Personen erwerbslos als im Februar 2024, wobei die Erwerbslosenquote unverändert zum Vorjahresmonat bei 3,6% gelegen hat. Die Arbeitslosenquote verharrte rundungsbedingt bei 6,2%. Die Abgangsrate aus der Arbeitslosigkeit in Beschäftigung ist gering geblieben, aber das Risiko, aus Beschäftigung heraus arbeitslos zu werden, erhöhte sich weiter.⁴

Die Stimmung der deutschen Unternehmen hat sich etwas aufgehellt. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg im März 2025 auf 86,7 Punkte (Februar 85,3 Punkte). Die Unternehmen zeigten sich zufriedener mit der aktuellen Lage und die Erwartungen sind deutlich angestiegen.⁵ Im verarbeitenden Gewerbe ist der Index ebenfalls merklich gestiegen und die Anzahl

negativer Stimmen bei den Erwartungen hat abgenommen. Zudem hat sich auch die Stimmung im Dienstleistungssektor, dem Handel und im Bauhauptgewerbe aufgehellt.

Der HCOB Einkaufsmanagerindex PMI stieg im März 2025 von 46,5 im Februar auf 48,3 und erreichte damit den höchsten Stand seit August 2022. Die Produktion konnte sich erstmals seit fast zwei Jahren erholen, angetrieben durch gestiegene Neuaufträge, insbesondere bei Vorleistungsgütern. Das Geschäftsvertrauen erreichte ein Drei-Jahres-Hoch, gestützt durch die Erwartungen an höhere Infrastrukturinvestitionen. Die Beschäftigung fiel jedoch weiter zurück, wenn auch langsamer. Die Eingangskosten und die Fabrikpreise fielen leicht aufgrund verbesserter Lieferketten und niedrigerer Frachtraten. Während die inländische Nachfrage anstieg, blieben die Exporte schwach.⁶

Der HCOB Bauindex Deutschland gab im Vergleich zum Vormonat (41,2 Punkte) erneut nach und notierte im März 2025 bei 40,3 Punkten und damit auf dem tiefsten Stand seit Jahresbeginn. Somit beendete der Bausektor das erste Quartal 2025 tief in der Kontraktionszone, während sich der Rückgang angesichts des anhaltenden Mangels an Neuaufträgen leicht beschleunigt hat. Die Unternehmen setzten ihren Sparkurs fort und kürzten erneut sowohl beim Personal als auch im Einkauf. Allerdings schwächte sich der Rückgang gegenüber Februar deutlich ab. Gleichzeitig verbesserten sich die Einschätzungen hinsichtlich der Geschäftstätigkeit binnen Jahresfrist und fielen so wenig pessimistisch aus wie seit über drei Jahren nicht mehr. Der Wohnungsbau verzeichnete erneut die größten Einbußen, gefolgt vom Gewerbebau, der so markant schrumpfte wie seit Dezember 2024 nicht mehr. Auch beim Tiefbau schlug das höchste Minus seit drei Monaten zu Buche, dennoch zeigte sich dieser Sektor bei Weitem am widerstandsfähigsten. Die Nachfrage nach Bauleistungen war flächendeckend weiter niedrig. Der Rückgang der Neuaufträge war abermals kräftig, auch wenn er sich den zweiten Monat in Folge abschwächte und so geringfügig ausfiel wie seit Oktober 2024 nicht mehr.⁷

Im Vereinigten Königreich blieb die Wirtschaftsentwicklung angesichts der hartnäckigen Inflation verhalten. Das reale BIP stieg im vierten Quartal 2024 mit einer vierteljährlichen Zuwachsrate von 0,1% moderat an. Die private Nachfrage und der Außenhandel entwickelten sich negativ, was aber zum Teil durch die positiven Wachstumsimpulse der Vorratsveränderungen und der höheren Staatsausgaben ausgeglichen wurde. Angesichts der Konjunkturindikatoren dürfte sich die schleppende Wachstumsentwicklung auch Anfang 2025 fortsetzen. Die Inflation stieg maßgeblich bedingt durch den Preisdruck bei Nahrungsmitteln von 2,5% im Dezember 2024

1 Destatis, BIP, April 2025.

2 Deutsche Bundesbank, März 2025.

3 GfK Konsumklima, März 2025.

4 Destatis, April 2025.

5 Ifo Geschäftsklima, März 2025.

6 HCOB Einkaufsmanagerindex, April 2025.

7 S&P Global, Bauindex Deutschland, September 2024.

auf 3,0% im Januar 2025 und fiel im Februar 2025 auf 2,8% zurück. Die jährliche Kerninflationsrate sank im Februar 2025 von dem neunmonatigen Höchststand im Januar von 3,7% auf 3,5% zurück. Die Verbraucherpreise dürften im Jahr 2025 auf erhöhtem Niveau bleiben, vor allem aufgrund der Verteuerung von Energie, aber auch aufgrund staatlicher Maßnahmen wie die Erhöhung der Sozialversicherungsbeiträge. Auf ihrer Sitzung im Februar senkte die Bank of England ihren Leitzins um 25 Basispunkte, wobei weitere Zinsschritte erwartet werden.⁸

Der S&P Global UK Composite PMI lag im März 2025 bei 52 Punkten und somit über dem Wert von 50,5 im Februar. Während die Produktion im verarbeitenden Gewerbe stark zurückfiel, legte der Dienstleistungssektor zu. Die Gesamtzahl der neuen Aufträge sank den vierten Monat in Folge, obwohl das Tempo im Arbeitsplatzabbau auf das schwächste Niveau seit November zurückgegangen ist.⁹ Der S&P Global UK Manufacturing PMI für März 2025 wurde von einer anfänglichen Schätzung von 44,6 auf 44,9 nach oben korrigiert. Trotz der Aufwärtsrevision blieb er der niedrigste Wert in 17 Monaten, im Vergleich zu 46,9 im Februar. Der Abschwung bei den britischen Herstellern beschleunigte sich angesichts der Kosten durch die Änderungen bei Mindestlohn und Versicherungsbeiträgen sowie den gestiegenen geopolitischen Spannungen und der Unsicherheit durch neue Zölle.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im März 2025 auf +2,3% gefallen und lag damit deutlich unter der Rate von +2,8% im Dezember 2024. Der Rückgang ist maßgeblich auf gesunkene Energiepreise zurückzuführen. Der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat sich im März 2025 um 2,9% erhöht und lag deutlich über der Gesamtteuerung. Zudem blieben insbesondere die überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen inflationstreibend. An den übrigen Fondsstandorten hat sich die Teuerung im März 2025 ebenfalls entspannt. Am geringsten fiel der Anstieg der harmonisierten Inflationsrate in Frankreich aus (0,9%), gefolgt von Irland (+1,8%), Spanien (2,2%) und den Niederlanden (3,4%).¹⁰

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen von zehnjährigen Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraum eine 100 Basispunkte (BP) breite Trading Range auf. Beginnend bei 2,37% Anfang April 2024 folgte zwischenzeitlich das Hoch Ende Mai bei 2,70%. Seit Juni stieg die Markterwartung hinsichtlich potentieller Leitzinssenkungen in deren Folge die zehnjährigen Bundesanleihen bis auf eine Rendite von 2,01% zum Anfang Oktober 2024 sanken. Die Wahl des US-Präsidenten Trump und der damit einhergehenden Unsicherheit über US-Zölle ab dem ersten Quartal 2025 sowie die Anpassung der Schuldenbremse in Deutschland

führten zu einem erneuten Anstieg der zehnjährigen Bundesanleihen, in der Spitze notierten diese bei knapp 3%. Zum Ende des Berichtszeitraums lag die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei 2,74%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 3,35% Anfang April 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende März 2025 auf 2,01% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) anpassen wird. In der Sitzung vom 6. Juni 2024 wurde die erste Senkung der Sätze um jeweils 25 BP bekanntgegeben. Mit insgesamt sechs Zinsschritten um jeweils 25 BP senkte die EZB die Einlagenfazilität auf 2,50%. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde im Berichtszeitraum von 4,75% auf 2,65% angepasst.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der deutsche Immobilienmarkt konnte zur Jahreswende 2025 die Bodenbildung abschließen und hat teilweise zurück zu moderatem Wachstum gefunden. So war eine zunehmende Dynamik an den Transaktionsmärkten zu beobachten und einige Märkte und Sektoren wiesen steigende Kapitalwerte auf, bedingt durch kräftiges Mietwachstum und erste leichte Renditekompressionen.

Der Deutsche Hypo REECOX Index kletterte im März 2025 nach einer stabilen Entwicklung im Vormonat leicht nach oben und positionierte sich mit einem Plus von 2,4% bei 99,8 Punkten. Der Anstieg des Immobilienklimas war in erster Linie auf eine Verbesserung des Ertragsklimas von 4,9% zurückzuführen. Das Investmentklima verzeichnete hingegen eine stabile Entwicklung und blieb unverändert bei 94,8 Punkten. In der März-Befragung verbesserten sich besonders das Handelsklima (+5,5% auf 88,8 Punkte) sowie das Büroklima (+5,3% auf 80,1 Punkte). Letzteres erreichte seit August 2022 erstmals wieder einen Wert von 80 Punkten. Eine ebenfalls positive Entwicklung vollzog das Hotelklima mit einem Zuwachs von 3,7% auf 116,5 Zählerpunkte.¹¹

Zum ersten Mal seit Mitte 2022 wurde am Wohnimmobilienmarkt ein Preisplus in allen Marktsegmenten verzeichnet.¹² Der bundesweite Medianpreis für Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorquartal um 1,1% und machte damit einen deutlichen Sprung. Die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser entwickelten sogar noch dynamischer und verzeichneten im bundesweiten Durchschnitt einen Anstieg von 1,2%.

8 EZB, Wirtschaftsbericht, Februar 2025.

9 S&P Global Flash UK PMI, März 2025.

10 Eurostat, April 2025.

11 Deutsche Hypo, Immobilienklima, März 2025.

12 Value Marktdaten, 1. Quartal 2025, April 2025.

Auf Jahressicht kann die Preisentwicklung der Eigenheime (0,3%) aber noch nicht mit den Wohnungspreisen (1,6%) Schritt halten. Der Mietmarkt zog im ersten Quartal wieder an, wenn auch moderater als zuvor. Die öffentlich inserierten Neuvertragsmieten lagen im Vergleich zum Vorquartal um 0,8% im Plus. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich damit ein Plus von 4,4%, in den Metropolen teils deutlich darüber. Hier ergibt sich auf Jahressicht ein Mietanstieg von 5,8% und im Vergleich zum Vorquartal ein Plus von 3,2%. Bei den Mieten war Frankfurt am Main Spitzenreiter mit einem Anstieg der Angebotsmieten um 7,6% im Vergleich zum Vorjahr. In Düsseldorf stiegen die Mieten um 6,0%, gefolgt von Hamburg. In Stuttgart erhöhten sich die Mieten um 5,4%, während die Mieten in Berlin und München jeweils um 5,1% nach oben kletterten. In Köln fällt das Plus von 3,9 % am geringsten aus.

Der deutsche Logistikmarkt hat im ersten Quartal 2025 bundesweit einen Flächenumsatz von rund 1,2 Mio. m² erzielt. Gegenüber dem schwachen Vorjahresresultat konnte der Markt damit spürbar zulegen und erreichte ein Plus von rund 16%. Im langjährigen Vergleich ist dies wie in den beiden Vorjahren ein eher moderater Jahresanfang, der knapp 21% unter dem zehnjährigen Durchschnitt geblieben ist. Angesichts der schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei hoher Unsicherheit ist das Ergebnis aber positiv zu sehen. Eine ähnliche Vertragsanzahl wie im Vorjahreszeitraum mit einer leichten Zunahme bei großflächigen Verträgen und einer etwas größeren Zuversicht bei den Unternehmen kennzeichnete das erste Quartal 2025. Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München) konnten mit einem Anstieg von +18% gegenüber dem Vorjahr besonders stark zulegen.¹³

An den übrigen Fondsstandorten blieben die Marktfundamentaldaten weitestgehend positiv. Der Wohnimmobiliensektor in Europa verzeichnete weiterhin die größten Angebotsengpässe. Trotz anhaltender Bedenken hinsichtlich der Erschwinglichkeit und Regulierung in einigen Märkten blieben die Ungleichgewichte weiterhin bestehen. Die Nachfrage blieb weiterhin robust, insbesondere in dynamischen Städten, in denen die Urbanisierung und der Wandel des Lebensstils den Bedarf an Wohnraum weiter antrieben. Hohe Hypothekenzinsen führten zudem mehr Menschen zu Anmietungen und verschärften den Wettbewerb um Mietwohnungen. Die Leerstandsquoten sind niedrig geblieben, was das knappe Angebot widerspiegelte, da der Neubau nicht mit der Nachfrage Schritt halten konnte. Dieses Ungleichgewicht trieb das Mietwachstum nach oben, wobei die Mietpreise in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich stetig ansteigen dürften.¹⁴

In Großbritannien sind die Wohnungsmieten im Jahr 2024 um 9,0% und in der Hauptstadt London um 11,5% angestiegen. Das Mietwachstum wurde durch eine hohe Gesamtinflation angetrieben und durch das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage verschärft. So übertraf der Saldo der Neumieternachfrage kontinuierlich die Erwartungen der Vermieter im Jahresverlauf 2024. Dieses Ungleichgewicht begann sich gegen Ende des Jahres 2024 zu verringern, was jedoch eher auf einen Nachfragerückgang als auf einen Anstieg des Angebots zurückzuführen war. Die Mieternachfrage war in den letzten beiden Monaten des Jahres 2024 negativ, das erste Mal seit Mai 2020. Dies spiegelte die gesunkene Erschwinglichkeit der Mieter wider, was die Aktivität insgesamt einschränkte und sich zunehmend in den Neuvertragsmieten zeigte. Der Mietanstieg bei Neuvermietungen (ein Frühindikator für den ONS Rental Index) lag im Jahr 2024 bei nur 1,3% gegenüber 8,0% im Jahr 2023. In London sind die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr um 2,6% gesunken. Demzufolge dürfte die hohe Wachstumsrate tendenziell zurückgehen.¹⁵

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Im ersten Quartal 2025 konnte der deutsche Investmentmarkt laut vorläufigen Daten deutlich zulegen. Das Investitionsvolumen über alle Sektoren hinweg stieg um etwa 56% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Besonders stark entwickelte sich das Transaktionsvolumen im Hotelsektor (+160%), gefolgt vom Wohnsektor (+143%) und dem Logistiksektor (+115%). Sogar der Bürosektor verzeichnete einen Anstieg zum Vorjahresquartal von +20%. Einzig der Einzelhandelssektor verbuchte einen Rückgang um -16%.

Im europäischen Vergleich verzeichnete nur noch Spanien einen Anstieg des Transaktionsvolumens (+24%) im ersten Quartal 2025. An den übrigen Fondsstandorten waren die Transaktionsvolumina anhand vorläufiger Daten rückläufig. Am stärksten war ein Rückgang in Großbritannien (-36%) und in Irland (-35%), gefolgt von den Niederlanden (-33%) und Frankreich (-16%) zu verzeichnen.¹⁶

¹³ BNP, Logistik Immobilienmarkt, 1. Quartal 2025.

¹⁴ DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, Dezember 2024.

¹⁵ CBRE, UK Residential Forecast, April 2025.

¹⁶ RCA, Trend Tracker, April 2025.

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios mit Immobilien an ausgewählten Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten angestrebt. Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen sind Groß- und Mittelstädte in Deutschland. Der Investitionsfokus soll dabei die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen umfassen. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie z.B. Studentisches Wohnen und Pflegeheime erworben werden. Darüber hinaus ist selektiv der Kauf von Immobilien im europäischen Ausland, vorzugsweise mit der Nutzungsart Wohnen, möglich.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Eine gute Mikrolage, eine flexible und auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern.

Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

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.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtszeitraum finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige 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 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von -162,6 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen sank von 974,1 Mio. EUR (Stand: 31. März 2024) auf 777,5 Mio. EUR zum 31. März 2025.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 80,3 Mio. EUR (Stand: 31. März 2024) auf 69,6 Mio. EUR zum 31. März 2025. 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 und Staats- bzw. Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat der Fonds eine Wertentwicklung von -2,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,4% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 16. Juli 2025 beträgt in der Anteilklasse RC 0,60 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerliche Hinweis für Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2025)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	-2,8%		-2,4%	
2 Jahre	-2,4%	-1,2%	-1,6%	-0,8%
3 Jahre	-0,9%	-0,3%	0,5%	0,2%
5 Jahre	4,4%	0,9%	6,9%	1,3%
10 Jahre	18,5%	1,7%	23,3%	2,1%
Seit Auflegung ¹	18,6%	1,6%	23,4%	2,0%

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

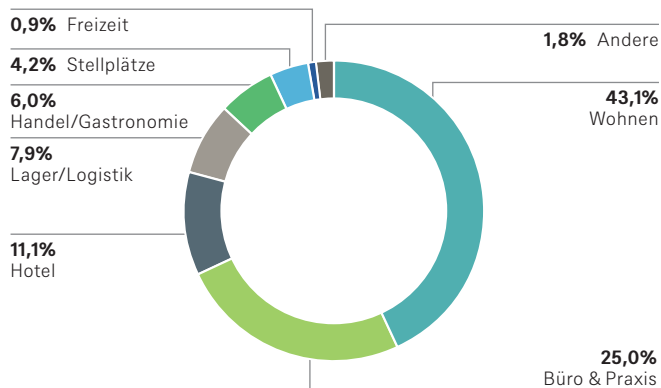
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

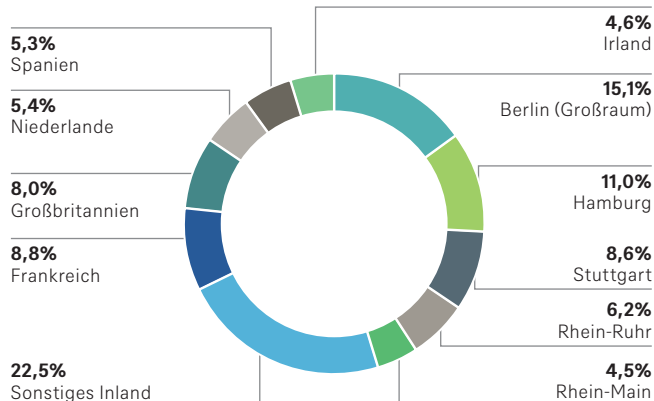
Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 24 Immobilien, davon 18 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt rund 553,6 Mio. EUR und sechs Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt rund 315,1 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Zwei Immobilien in Frankreich befinden sich derzeit noch im Bau.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



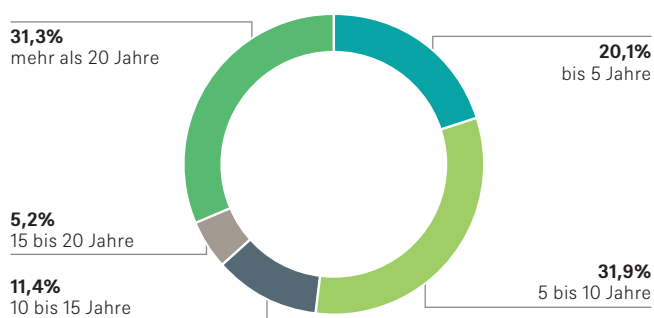
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



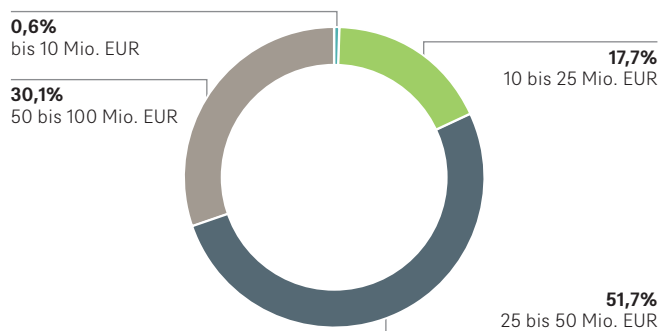
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	4,8 Mio. EUR	0,6%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	154,1 Mio. EUR	17,7%	8 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	448,7 Mio. EUR	51,7%	11 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	261,0 Mio. EUR	30,1%	4 Objekte
Gesamt	868,6 Mio. EUR	100,0%	24 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird 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.

Zwei Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden nach Fertigstellung in den Bestand übergehen:

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

Am 29. Dezember 2021 wurde ein Kaufvertrag für zwei noch zu errichtende und benachbarte Bauabschnitte im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg unterzeichnet. Beide Objekte werden Teil des neu entstehenden Stadtquartiers „Friedenauer Höhe“, südlich der City West am Innsbrucker Platz.

Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilien erfolgen bis zur voraussichtlichen Fertigstellung in den Jahren 2025 bis 2026 nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für beide Objekte wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Die direkt gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen und der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 78,8 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe.

Die zweite, über eine Beteiligungsgesellschaft gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen, wobei der vorläufige anteilige Kaufpreis rund 38,5 Mio. EUR beträgt. Der Ankauf erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 49% beteiligt.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen, bei Auslandsobjekten in Euro.

Acht Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Essen (D) – Logistikimmobilie

Im August 2024 wurde der Kaufvertrag für die in Essen gelegene und 2016 durch den Fonds erworbene Logistikimmobilie unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 27,5 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 18. Oktober 2024.

Im September 2024 konnte der Kaufvertrag für ein Portfolio, bestehend aus drei Logistikimmobilien, erfolgreich abgeschlossen werden. Die Objekte waren Teil des 2016 erworbenen Portfolios von neun deutschlandweit gelegenen Logistikimmobilien, die an DHL vermietet sind. Die Immobilien haben über die Haltedauer von knapp acht Jahren einen positiven Beitrag zur Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland beigetragen.

Mainz (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 13,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 26. November 2024.

Nürnberg (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 8,8 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 26. November 2024.

Iserlohn (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 8,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 26. November 2024. Die Immobilie wurde über eine Immobilien-Beteiligungsgesellschaft gehalten, an welcher der Fonds 100% der Anteile besitzt.

Im November 2024 konnte der Kaufvertrag für ein weiteres Portfolio, bestehend aus zwei Logistikimmobilien, erfolgreich abgeschlossen werden. Die Objekte waren der letzte Teil des 2016 erworbenen Portfolios von neun deutschlandweit gelegenen Logistikimmobilien, die an DHL vermietet sind. Die Immobilien haben über die Haltedauer von knapp acht Jahren einen positiven Beitrag zur Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland beigetragen.

Köln (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 19,2 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 29. Januar 2025.

Kleinmachnow (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 18,0 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 7. Februar 2025.

Berlin (D) – Wohnimmobilie

Ein Kaufvertrag über die im östlichen Berliner Stadtteil Hellersdorf gelegene Immobilie konnte am 7. November 2024 abgeschlossen werden. Der Verkaufspreis betrug 33,8 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 14. Dezember 2024.

Hamburg (D) – Wohnimmobilie

Die in Hamburg-Wandsbek gelegene Wohnimmobilie konnte erfolgreich am 31. Januar 2025 beurkundet werden. Der Verkaufspreis betrug 30,7 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 1. März 2025.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum veräußert und wird nach dem Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgehen:

Schönefeld (D) – Wohnimmobilie

Der Kaufvertrag über die rund 17 km südöstlich von der Berliner Innenstadt in Schönefeld gelegene Wohnimmobilie wurde am 7. Februar 2025 abgeschlossen. Der vereinbarte Verkaufspreis beträgt 48,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang soll im April 2025 erfolgen.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2025 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 227,5 Mio. EUR (31. März 2024: 234,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 26,2%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Vorübergehend hatte der Fonds am 26. September 2024 einen Kurzfrstkredit nach § 199 KAGB aufgenommen, dieser wurde am 22. Oktober 2024 bereits zurückgeführt.

Übersicht Kredite zum 31. März 2025

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins- satz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Ausland)	27,2	3,1	16,5	1,9	11,9	0,0	0,0	7,3	2,85
Euro-Kredite (Inland)	154,1	17,7	29,8	3,4	17,0	1,3	18,0	44,4	2,03
Gesamt	181,3	20,9	46,3	5,3	29,0	1,3	18,0	51,7	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2025

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	60.558,0	0,83269	670,1	0,1
SEK ¹	432,0	10,82700	39,9	0,0
Gesamt			710,0	

¹ Kosten in Verbindung mit der Ankaufsprüfung einer Immobilienprojektentwicklung in Schweden, die nicht zum Abschluss gekommen ist.

Vermietungsinformationen zum 31. März 2025

	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Spanien	Gesamt ⁵
Mietobjekte (Anzahl)	18	1	1	1	1	22
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	589,5	69,7	39,6	46,8	46,6	792,1
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹						
Büro & Praxis	34,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%
Handel/Gastronomie	8,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Hotel	15,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,1%
Lager/Logistik	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,9%
Wohnen	23,0%	100,0%	100,0%	97,5%	96,9%	43,1%
Freizeit	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Stellplätze	5,6%	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	4,2%
Andere	2,1%	0,0%	0,0%	1,0%	3,1%	1,8%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
Handel/Gastronomie	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	1,4%	0,0%	0,0%	0,9%	2,6%	1,2%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Stellplätze	0,9%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,6%
Andere	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	91,6%	100,0%	100,0%	99,0%	97,4%	93,7%
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2025	9,0%	0,0%	95,1%	0,0%	0,0%	11,6%
2026	10,6%	0,0%	4,9%	0,0%	0,0%	7,9%
2027	4,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	3,5%
2028	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
2029	8,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	6,5%
2030	15,2%	0,0%	0,0%	0,0%	55,1%	14,5%
2031	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	36,4%	3,8%
2032	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%	0,3%
2033	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
2034	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
ab 2035 ⁴	45,3%	100,0%	0,0%	100,0%	1,0%	48,9%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

⁴ Inklusive Wohnmietverträgen (mit unbefristeter Laufzeit und ohne Sonderkündigungsrecht).

⁵ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 31. März 2025 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 93,7% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 94,5%.

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

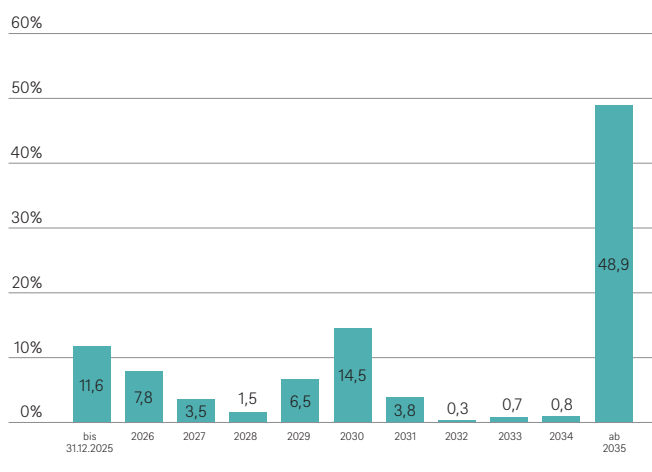
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	33,1%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	16,2%
Hotel/Gastronomie	14,3%
Logistik	8,6%
Technologie und Software	6,3%
Einzelhandel	4,7%
CoWorking/Business Center	4,2%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,5%
Baugewerbe	1,9%
Gesundheitswesen	1,4%
Parken	1,3%
Versorger und Telekommunikation	0,4%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	3,8%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

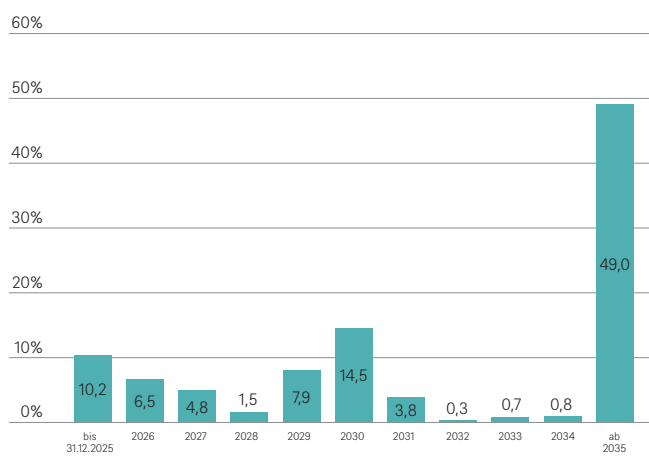
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2024/2025 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	4,5 ¹
Bewirtschaftungsaufwand	-3,0 ¹
Nettoertrag	1,5 ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	
	-1,3 ¹
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung	0,2 ¹
Rückstellungen für latente Steuern	
	0,1 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,9 ¹
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-0,7 ¹
Darlehensaufwand	
	-1,1 ²
Ertragsteuern	-0,2 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung	-2,3 ²
Währungsänderung	
	-0,1 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	-2,4 ²
II. Liquidität	
	2,1 ³
III. Sonstige Kosten	
	-0,1 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	-1,9 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (nach BVI-Methode)	
	-2,8
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (nach BVI-Methode)	-2,4
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	973,0
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	274,5
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	698,5
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	93,6
4 Fondsvermögen	855,9

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 4,5%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 1,5%.

Das „Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte und Verkaufsergebnisse) um 1,3%-Punkte verringert und beträgt dementsprechend 0,2%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ vermindern das Ergebnis um 0,9%-Punkte. Aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern resultiert ein Ertrag von 0,1%. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern“ von -0,7%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen“ -2,3% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 698,5 Mio. EUR).

Da der Fonds derzeit überwiegend in Euro investiert ist, wirken sich Währungsschwankungen nur in einem sehr geringen Maß auf den Fonds aus. Das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ beträgt damit -2,4%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit 2,1%.

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ von -1,9%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit 0,1% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von -2,8% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von -2,4% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2024/2025

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Spanien	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	4,6	6,1	5,3	4,5	5,3	4,5
Bewirtschaftungsaufwand	-2,6	-2,6	-0,9	-12,6	-7,1	-3,0
Nettoertrag	2,1	3,5	4,5	-8,1	-1,8	1,5
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-2,6	1,1	3,0	6,5	2,9	-1,3
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibung	-0,6	4,6	7,4	-1,6	1,2	0,2
Rückstellungen für latente Steuern	0,3	0,0	-1,0	-1,1	-1,2	0,1
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-1,1	-0,7	-1,0	-0,7	-0,3	-0,9
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-1,4	3,9	5,5	-3,3	-0,3	-0,7
Darlehensaufwand	-0,9	0,0	-1,5	-0,9	-4,0	-1,1
Ertragsteuern	0,0	-0,6	-2,5	-0,6	-1,3	-0,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung	-2,9	3,4	3,1	-6,8	-5,9	-2,3

Übersicht: Wertänderungen in 2024/2025

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Groß- britannien	Irland	Niederlande	Spanien	Frankreich ²	Gesamt ²
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	589,5	69,7	39,6	46,8	46,6	0,0	792,2
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohrertrag Portfolio (Mittelwert)	30,5	4,3	2,1	2,1	2,6	0,0	41,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1,5	2,8	1,2	2,9	1,4	0,0	9,7
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,6	25,6
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-14,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,2
Sonstige negative Wertänderungen	-7,5	-0,5	-0,8	-5,7	-0,7	-0,1	-16,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-12,7	2,8	1,2	2,9	1,4	0,0	-4,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-7,5	-0,5	-0,8	-5,7	-0,7	25,5	8,9

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

² Die zwei Projektentwicklungen in Frankreich sind noch nicht fertiggestellt, daher gibt es hierfür noch keine gutachterlichen Verkehrswerte oder Bewertungsmieten.

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

In Mio. EUR	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025
Immobilien	586,3	690,3	708,3	712,0	553,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	93,1	156,0	192,0	180,5	169,1
Wertpapiere	231,5	151,6	84,5	49,1	25,0
Bankguthaben	58,7	116,9	46,8	31,2	44,6
Sonstige Vermögensgegenstände	59,3	80,1	158,1	223,1	214,0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-116,4	-144,2	-144,8	-221,8	-228,8
Fondsvermögen gesamt	912,4	1.050,7	1.045,0	974,1	777,5
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	762,5	880,2	878,8	862,2	673,5
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	14,3	16,3	16,2	15,4	13,0
Anteilwert (EUR) RC	53,42	53,93	54,19	53,68	51,65
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	0,55	0,60	0,70	0,55	0,60
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	149,9	170,5	166,2	159,4	104,0
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	2,8	3,1	3,0	2,7	2,0
Anteilwert (EUR) IC	53,81	54,36	54,70	54,24	52,14
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	0,80	0,80	0,90	0,80	0,80
Tag der Ausschüttung	14.7.2021	20.7.2022	19.7.2023	17.7.2024	16.7.2025

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2024/2025
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	4,4	4,2	4,5	4,6	4,5
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,5	-0,2	-0,8	-1,3	-3,0
Nettoertrag ¹	2,9	4,0	3,7	3,3	1,5
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹	2,8	2,1	2,1	-1,0	-1,3
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung ¹	5,7	6,1	5,8	2,3	0,2
Rückstellungen für latente Steuern ¹	-0,5	-0,5	-0,5	-0,2	0,1
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹	4,4	4,7	4,3	1,2	-0,7
Darlehensaufwand ²	-0,3	-0,2	-0,2	-0,5	-1,1
Ertragsteuern ²	-0,3	0,1	-0,1	-0,2	-0,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung ²	4,7	5,7	5,0	0,9	-2,3
Währungsänderung ²	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²	4,7	5,6	4,8	0,8	-2,4
II. Liquidität ³	4,1	-3,0	-3,5	3,1	2,1
III. Sonstige Kosten ⁴	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	4,1	3,0	2,6	1,0	-1,9
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	3,2	2,0	1,6	0,4	-2,8
Anteilklasse IC	3,8	2,5	2,1	0,8	-2,4

Bezogen auf das durchschnittliche

¹ Immobilienvermögen.

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen.

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität).

⁴ Fondsvermögen.

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	553.550.000,00	553.550.000,00	71,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	41.344.198,47	116.893.580,75		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	52.229.427,62	169.123.008,37	21,8
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	38.426,50	44.608.028,81		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	24.994.750,00	69.602.778,81	9,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	13.641.329,42		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	30.803.780,52	135.505.803,52		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	291.174,88	6.382.104,17		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	7.506.863,38 1.122.757,41		
5. Andere davon in Fremdwährung	0,00	52.056.244,53	216.215.102,43	27,8
Insgesamt in Fremdwährung	31.094.955,40			
Summe der Vermögensgegenstände			1.008.490.889,61	129,7
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	181.250.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon Fremdwährung	0,00	3.739.452,24		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	12.936.055,59		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00	1.530.872,65	199.456.380,48	25,7
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	18.087,93	31.582.448,96	31.582.448,96	4,1
Summe der Schulden			231.038.829,44	29,7
C. Fondsvermögen			777.452.060,17	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
479.529.708,51	479.529.708,51	74.020.291,49	74.020.291,49
101.262.658,66		15.630.922,09	
45.245.347,67	146.508.006,33	6.984.079,95	22.615.002,04
38.643.076,60		5.964.952,21	
21.652.470,75	60.295.547,35	3.342.279,25	9.307.231,46
11.817.221,06		1.824.108,36	
117.386.068,94		18.119.734,58	
5.528.693,98		853.410,19	
6.503.051,23 972.623,13		1.003.812,15 150.134,28	
45.095.322,49	187.302.980,83	6.960.922,04	28.912.121,60
	873.636.243,02		134.854.646,59
157.013.385,72		24.236.614,28	
3.239.415,49		500.036,75	
11.206.255,92		1.729.799,67	
1.326.165,50	172.785.222,63	204.707,15	26.671.157,85
27.359.267,53	27.359.267,53	4.223.181,43	4.223.181,43
	200.144.490,16		30.894.339,28
	673.491.752,86		103.960.307,31

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
-------	---	---------	-----

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,65 EUR	52,14 EUR
Umlaufende Anteile	13.038.118	1.993.697

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 verringerte sich das Fondsvermögen um 196,7 Mio. EUR auf rund 777,5 Mio. EUR.

Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 162,6 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 2.345.723 Anteile und für die Anteilklasse IC 738.928 Anteile zurückgenommen; somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 13.038.118 für die Anteilklasse RC und auf 1.993.697 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2025 der Wert pro Anteil (=Rücknahmepreis) mit 51,65 EUR für die Anteilklasse RC und 52,14 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 553,6 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 169,1 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 10,7 Mio. EUR auf 69,6 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 31,2 Mio. EUR auf 44,6 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Berichtsstichtag auf 25,0 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 38,9 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 216,0 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen 135,5 Mio. EUR, auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 15,6 Mio. EUR sowie 8,6 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten.

Die Zinsansprüche von insgesamt 6,4 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Hauptsächlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 49,8 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie 0,8 Mio. EUR aus Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 280,6 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Frankreich 87,4 Mio. EUR, Großbritannien 72,7 Mio. EUR, Irland 40,6 Mio. EUR, Italien 0,01 Mio. EUR, Niederlande 30,7 Mio. EUR, Schweden 0,04 Mio. EUR und Spanien 49,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 199,5 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 181,2 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 12,9 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 31,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen 1,7 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 10,0 Mio. EUR auf Sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 12,5 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 35,9 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Frankreich 1,0 Mio. EUR, Irland 9,8 Mio. EUR, Niederlande 0,7 Mio. EUR und Spanien 24,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 31. März 2025 Devisentermingeschäfte von insgesamt -60 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Dresden, Roßmählerstraße / Rietzstraße

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	2000	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.852		248	K, PA, LA	45.800 44.200	45.000
2	20359 Hamburg Pinnaßberg 47 „Dock 47“ DE	FG		B (82%)	05/15	2004	1.584		4.064		50	K, PA, LA	20.300 19.600	19.950
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (49%) L (32%)	06/15	2009	6.840		19.634	180	517	K, PA, LA	41.500 41.000	41.250
4	01307 Dresden Pfotenhauer Str. 41 DE	FG		W (79%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.900 15.100	15.000
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	29.700 30.300	30.000
6	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (38%) L (37%)	11/16	1987	6.165	inkl. 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	30.200 28.800	29.500
7	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (95%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	38.000 38.300	38.150
8	60314 Frankfurt Uhlendstr. 2 DE	FG		B (92%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) +2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	7.038		57	K, PA	39.900 38.000	38.950
9	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (99%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	5.000 4.600	4.800
10	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (92%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	23.100 22.700	22.900
11	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (94%)	09/20	2020	11.473			11.808	154	PA	49.700 49.800	49.750
12	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (43%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	62.900 59.100	61.000
13	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (84%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	23.900 24.700	24.300
14	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (93%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	13.600 13.600	13.600

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} 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- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2024- 31.3.2025 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohrertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
5,2	2.657 2.666	45 45	2.409	1.927	482	6,5			komplett abgeschrieben	10.900	24,2	17,5	3,2	2.452
2,3	1.064 1.061	49 49	1.044	793	251	6,4			komplett abgeschrieben	3.000	15,0	13,8	3,1	797
4,7	2.692 2.840	54 54	2.147	1.293	854	5,8	214	52	0,1	5.000	12,1	20,5	6,0	2.120
1,7	671 670	70 70	974	365	609	8,8	97	53	0,5			11,0	0,7	623
3,5	1.933 1.924	46 46	1.266	976	290	6,5	127	92	0,6			16,9	1,5	1.663
3,4	2.038 2.003	32 31	2.733	2.041	692	9,1	273	442	1,6			18,9	3,5	1.971
4,4	2.664 2.664	33 33	2.402	1.909	493	7,5	240	415	1,7			0,0	15,8	k. A.
4,5	1.773 1.726	37 37	2.916	2.139	777	8,2	6	0	komplett abgeschrieben	16.000	41,1	7,8	3,5	1.552
0,6	225 190	74 74	338	166	172	6,7			komplett abgeschrieben			8,7	0,2	204
2,6	1.011 1.010	65 75	1.612	1.023	589	7,5	336	87	0,2			2,1	0,3	945
5,7	2.003 2.011	75 75	4.208	3.350	858	8,1	841	384	0,2	23.600	47,4	4,1	0,2	1.872
7,0	2.684 2.782	65 65	3.860	2.886	974	6,7	771	402	0,5	25.000	41,0	0,0	9,4	3.131
2,8	875 873	74 74	2.374	1.896	478	8,1	475	755	0,8	8.750	36,0	13,6	2,1	792
1,6	547 546	73 73	959	653	306	5,3	192	305	1,5	6.100	44,9	7,3	0,2	533

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1/2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
15	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (93%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	21.300 21.000	21.150
16	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG		W (92%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.300 15.700	15.500
17	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstr. 2, 3 „Spreeleibe“ DE	FG		H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA	43.500 42.800	43.150
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.111	126		39.700 39.500	39.600
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 19.639 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 129.158 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
	Beteiligung: 45,0% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 46.502.178 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 52.967.244 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
1	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	75.600 75.555	75.578
	Beteiligungen: 49,0% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.978.416 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 5.978.416 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR 49,0% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.946.605 EUR⁸ Gesellschaftskapital: -209.042 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.964.505 EUR				12/21									
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 24.857.290 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 27.894.731 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR				05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (97%)	05/20	1993	11.160			17.220	159	PA	47.800 45.700	46.750
	Beteiligungen: 100,0% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.093.641 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 14.135.775 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR 100,0% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.915.996 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 12.056.801 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.953.000 EUR				08/20									
2	28051 Madrid Avenida de la Gran Via del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	FG		W (97%)	04/23	2023	3.848		1.253	14.249	202	PA	46.400 46.700	46.550
	Beteiligung: 100,0% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 34.662.816 EUR⁸ Gesellschaftskapital: 31.299.460 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR				06/22									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} 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- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2024- 31.3.2025 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohrertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
2,4	779 775	75 75	1.529	1.153	376	6,6	305	486	1,5	7.800	36,9	8,4	0,2	700
1,8	590 583	64 74	1.147	863	284	6,7	229	365	1,5	5.100	32,9	9,3	0,2	532
5,0	2.000 2.000	58 48	3.372	249	3.123	7,9	337	2.797	8,3	20.000	46,3	0,0	18,2	2.004
4,6	2.114 2.107	75 75	1.893	573	1.320	5,7	378	107	0,2	7.186	18,1	0,0	0,4	2.083
			68		68	1,0	18	0	komplett abgeschrieben					
			850		850	1,2	170	407	2,0					
8,7	3.548 3.897	37 37	4.195	3.920	276	2,7	839	1.049	1,2	29.768	39,4	0,0	3,2	k. A.
5,4	2.044 2.047	48 48	1.568	851	718	3,7	314	52	0,2	16.500	35,3	1,0	0,1	2.005
			444	421	23	1,1	43	359	8,0					
5,4	2.524 2.535	78 78	1.586	318	1.268	3,7	159	1.295	8,2	20.000	43,0	2,6	5,8	2.368
			980	606	856	1,1	99	817	8,3					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
3	92700 Colombes, Paris 14-18-20 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	UB			07/22		3.717							54.751
4	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	UB			07/22		15.333							21.719
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 41.344.198 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 40.510.713 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.803.781 EUR				09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB	FG		W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122		PA	70.735 68.693	69.714
VI. Immobilienvermögen gesamt													868.612	

Alle immobilienbezogenen Angaben (Flächen, Anzahl der Kfz-Stellplätze) 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 und Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
³ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2025. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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.

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

⁸ Werte zum 31. März 2025 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2025, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

⁹ Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

¹⁰ k. A. – Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

¹¹ Enthält Länder mit Mieteinnahmen auf Euro-Basis.

¹² Zzgl. 22.814 TEUR Kreditvolumen für eine Immobilie, die zum Berichtsstichtag noch nicht in den Bestand übergegangen ist. Gesamtvolumen entspricht 227.517 TEUR bzw. 26,2%.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} 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	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstand- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2024- 31.3.2025 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren											
6,3			1.143	403	740	1,9	0	1.143	10,0		im Bau		
2,5			799	177	621	3,2	0	799	10,0		im Bau		
			366		366	0,6	36	245	7,0				
8,0	4.298 4.298	66 56	2.795		2.795	4,1	420	665	1,6		11,5	12,0	k. A.
100,0										204.703 ¹²	23,6 ¹²		

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
-------	---	---------	-----

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis 31. März 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– im Inland				
55129 Mainz Barcelona Allee 15	27.06.2016	26.11.2024	13.308	
45307 Essen Am Zehnthof 77 /Schönscheidstr. 50	09.07.2016	18.10.2024	27.500	
90471 Nürnberg Poststraße 6	08.09.2016	26.11.2024	8.811	
12627 Berlin Martin-Riesenburger-Straße 36, 38, 40, 42, 44	29.11.2019	14.12.2024	33.830	
14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholzstr. 3-7	22.03.2016	07.02.2025	18.012	
51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	16.08.2016	29.01.2025	19.239	
22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26	01.11.2018	01.03.2025	30.730	
– in anderen Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			151.429	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– im Inland				
Beteiligung ¹ : 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Frankfurt am Main	23.11.2015			
58640 Iserlohn Auf der Kisse 1	21.12.2016	26.11.2024	8.926	100,0
– in anderen Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme über Beteiligungen gehaltene Immobilien			8.926	
Summe			160.355	

¹ Die Beteiligungsgesellschaft ist zum Berichtsstichtag noch nicht aufgelöst.



Nürnberg, City Park Center

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2025	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							44.608.028,81	5,7
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.2025	0,01	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.4.2025	EU000A3L3W70	04.04.2025	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.994.750,00	3,2
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.2029	0,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.2029	0,80	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.)	XS1799939027	27.06.2028	4,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.2024	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				25.000.000,00	39.000.000,00	25.000.000,00	24.994.750,00	3,2
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Kupons per 4.7.2024	DE0001143279	04.07.2024	0,00	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/07 f.19.06.24	DE000BU0E063	19.06.2024	0,00	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25)	XS2466172280	06.04.2025	1,25	0,00	4.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.2025	0,95	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				20.000.000,00	33.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt				45.000.000,00	72.500.000,00	25.000.000,00	24.994.750,00	3,2
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	18.000.000,00	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 31. März 2025

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	24.994.750,00 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	24.994.750,00 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	24.994.750,00 EUR	Summe	24.994.750,00 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

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	0,00	11.344.325,75 2.297.003,67	13.641.329,42	1,8
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			135.505.803,52	17,4
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	291.174,88		6.382.104,17	0,8
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	7.506.863,38 1.122.757,41	8.629.620,79	1,1
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00	52.056.244,53	6,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 8.383.233,53 8.378.240,85 4.992,68				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	181.250.000,00	23,3
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			3.739.452,24	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftung			12.936.055,59	1,7
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz		0,00	1.530.872,65	0,2
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 62.904.278,68 63.435.252,18 530.973,50				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			31.582.448,96	4,1
Fondsvermögen			777.452.060,17	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
67.130.184,61	71.287.512,21

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
-------	---	---------	-----

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

Gesamt-Fonds				
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			11.776.123,93	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		104.590,60		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.112.108,50		
3. Sonstige Erträge		10.559.424,83		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			36.895.908,95	
4. Erträge aus Immobilien		31.088.259,95		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		5.807.649,00		
davon in Fremdwährung ¹	0,00			
Summe der Erträge				48.672.032,88
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			24.143.432,88	
a) davon Betriebskosten		3.754.840,60		
b) davon Instandhaltungskosten		16.483.978,71		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		763.064,01		
d) davon sonstige Kosten		3.141.549,56		
2. Ausländische Steuern			8.170.506,78	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			7.670.682,71	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			9.230.000,56	
4. Verwaltungsvergütung ²		8.088.070,37		
5. Verwahrstellenvergütung		124.001,41		
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		126.856,97		
7. Sonstige Aufwendungen		891.071,81		
davon Kosten externe Bewerter	890.994,81			
Summe der Aufwendungen				49.214.622,93
III. Ordentlicher Nettoertrag				-542.590,05
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³			151.429.000,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			0,00	
d) Sonstiges ⁵			0,00	

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

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

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

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

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

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	10.131.708,13			1.644.415,80	
90.047,30			14.543,30		
958.201,72			153.906,78		
9.083.459,11			1.475.965,72		
	31.742.610,59			5.153.298,36	
26.747.795,68			4.340.464,27		
4.994.814,91			812.834,09		
		41.874.318,72			6.797.714,16
	20.744.320,68			3.399.112,20	
3.235.645,35			519.195,25		
14.146.724,70			2.337.254,01		
657.338,12			105.725,89		
2.704.612,50			436.937,06		
	7.072.085,18			1.098.421,60	
	6.596.610,69			1.074.072,02	
	8.319.350,31			910.650,25	
7.336.660,92			751.409,45		
106.697,57			17.303,84		
109.155,35			17.701,62		
766.836,48			124.235,33		
766.769,91			124.224,90		
		42.732.366,86			6.482.256,07
		-858.048,14			315.458,09
	130.046.481,53			21.382.518,47	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	

Gesamt-Fonds				
	EUR	EUR	EUR	EUR
Summe realisierte Gewinne				151.429.000,00
2. Realisierte Verluste ⁶				
a) aus Immobilien			130.811.563,28	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			89.260,00	
c) aus Liquiditätsanlagen			2.596.657,24	
d) Sonstiges			823.168,70	
Summe realisierte Verluste				134.320.649,22
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				17.108.350,78
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-421.094,85
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				16.144.665,88
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			0,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-33.474.408,45	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-33.474.408,45
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-17.329.742,57
Gesamtkostenquote ⁷				1,10%

⁶ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

⁷ Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Sie beinhaltet nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Näheres zu den Kosten und Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Angabe einer Gesamtkostenquote“ und „Kosten“.

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		130.046.481,53			21.382.518,47
	112.341.711,83			18.469.851,45	
	76.311,16			12.948,84	
	2.241.547,32			355.109,92	
	677.898,04			145.270,66	
		115.337.468,35			18.983.180,87
		14.709.013,18			2.399.337,60
		-212.052,61			-209.042,24
		13.638.912,44			2.505.753,44
	0,00			0,00	
	-28.760.078,73			-4.714.329,72	
		-28.760.078,73			-4.714.329,72
		-15.121.166,29			-2.208.576,28
		1,16%			0,78%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 4,8 Mio. EUR auf 11,8 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 10,6 Mio. EUR enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 5,7 Mio. EUR und Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,9 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum rund 31,1 Mio. EUR. Die Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 5,8 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2024/2025 insgesamt rund 24,1 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 16,5 Mio. EUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 0,8 Mio. EUR.

In den sonstigen Kosten von rund 3,1 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 7,7 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt rund 9,2 Mio. EUR weiterhin im vertraglich zulässigen Rahmen der im Verkaufsprospekt unter „Besonderen Anlagebedingungen“ unter § 11, Abs. 2 a) und b) und 4 a) und b) angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 7,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,8 Mio. EUR.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von rund 0,9 Mio. EUR (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Abs. 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der Sachverständigen sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt -542,6 TEUR und verteilt sich mit -858,0 TEUR auf die Anteilklasse RC und mit 315,5 TEUR auf die Anteilklasse IC.

IV. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Ertrag in Höhe von rund 14,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von rund 0,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Der Ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 13,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Geschäftsjahresergebnis von 2,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Unter Einbeziehung des unrealisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gesamtergebnis in der Anteilklasse RC von -15,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von -2,2 Mio. EUR.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

Gesamt Fondsvermögen			
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2024)			974.140.205,77
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-10.647.212,50
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			783.069,95
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-162.575.245,64
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		176.107,14	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-162.751.352,78	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			421.094,85
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-7.340.109,69
- bei Immobilien		-7.174.705,48	
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-165.404,21	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ³			-17.329.742,57
- davon nicht realisierte Gewinne ⁴		8.942.848,77	
- davon nicht realisierte Verluste ⁴		-42.417.257,22	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2025)			777.452.060,17

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

² Die Mittelzuflüsse aus Anteilausgaben und Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

³ Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

⁴ Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	825.920.128,31		148.220.077,46
	-8.461.112,50		-2.186.100,00
	437.601,95		345.468,00
	-123.179.037,22		-39.396.208,42
176.107,14		0,00	
-123.355.144,36		-39.396.208,42	
	212.052,61		209.042,24
	-6.316.714,00		-1.023.395,69
-6.171.422,87		-1.003.282,61	
-145.291,12		-20.113,09	
	-15.121.166,29		-2.208.576,28
7.747.017,73		1.195.831,04	
-36.507.096,46		-5.910.160,76	
	673.491.752,86		103.960.307,31

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2025

	Anteilklasse RC Anteile: 13.038.118		Anteilklasse IC Anteile: 1.993.697	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	35.500.067,20	2,72	6.321.462,61	3,17
1. Vortrag aus dem Vorjahr	25.801.969,39	1,98	5.234.450,94	2,63
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.638.912,44	1,05	2.505.753,44	1,26
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-3.940.814,64	-0,30	-1.418.741,76	-0,71
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	27.677.196,40	2,12	4.726.505,01	2,37
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	27.677.196,40	2,12	4.726.505,01	2,37
III. Gesamtausschüttung ¹	7.822.870,80	0,60	1.594.957,60	0,80
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	7.822.870,80	0,60	1.594.957,60	0,80
a) Barausschüttung	7.822.870,80	0,60	1.594.957,60	0,80
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. März 2025.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 2024/2025 von 13,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Der Gewinnvortrag ist in der Anteilklasse RC mit 27,7 Mio. EUR höher als im Vorjahr und in der Anteilklasse IC mit 4,7 Mio. EUR niedriger als im Vorjahr und wird auf neue Rechnung vorge-tragen.

Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteil-klassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung rund 7,8 Mio. EUR, was einem Wert von 0,60 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2024 von 1,1% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung rund 1,6 Mio. EUR, was einem Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2024 von 1,5% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 72.055.626,94 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2025).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2025 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Deutsche Bank AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 0,00 EUR (in Bankguthaben)

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

Sonstige Angaben

	Anteilkategorie RC	Anteilkategorie IC
Anteilwert zum 31.3.2025	51,65 EUR	52,14 EUR
Umlaufende Anteile	13.038.118	1.993.697

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaf-

fenheit 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-Jahres-Perioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, 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 Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 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
- 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. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

10. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung: Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft

den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen.

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme

von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Werden unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, wird der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert ermittelt.

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,16 % p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,78 % in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Im Berichtszeitraum wurden für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften 1,3 Mio. EUR an Entgelten gezahlt.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten von insgesamt 7,3 Mio. EUR belastet; dies entspricht 0,87 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die DWS Grundbesitz GmbH („die Gesellschaft“) ist ein Tochterunternehmen der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“) und unterliegt im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) sowie den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“).

Vergütungsrichtlinie und Governance-Struktur

Für die Gesellschaft gilt die gruppenweite Vergütungsrichtlinie, die die DWS KGaA für sich und alle ihre Tochterunternehmen (zusammen „DWS Konzern“ oder „Konzern“) eingeführt hat.

Im Einklang mit der Konzernstruktur wurden Ausschüsse eingerichtet, die die Angemessenheit des Vergütungssystems und die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung sicherstellen und für deren Überprüfung verantwortlich sind.

So wurde unterhalb der DWS KGaA Geschäftsführung das DWS Compensation Committee mit der Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsgrundsätzen, der Erstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie der Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für den Konzern beauftragt.

Weiterhin wurde das Remuneration Committee eingerichtet, um den Aufsichtsrat der DWS KGaA bei der Überwachung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für alle Konzernmitarbeiter zu unterstützen. Dies erfolgt mit Blick auf die Ausrichtung der Vergütungsstrategie auf die Geschäfts- und Risikostrategie sowie unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vergütungssystems auf das konzernweite Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement.

Im Rahmen der jährlichen internen Überprüfung auf Konzernebene wurde festgestellt, dass die Ausgestaltung des Vergütungssystems angemessen ist und keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten vorliegen.

Vergütungsstruktur

Die Vergütung der Mitarbeitenden setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihrer Qualifikation, Erfahrung und Kompetenzen sowie der Anforderung, der Bedeutung und des Umfangs ihrer Funktion.

Die variable Vergütung spiegelt die Leistung auf Konzern-, Geschäftsbereichs- und individueller Ebene wider. Grundsätzlich besteht die variable Vergütung aus zwei Elementen – der DWS-Komponente und der individuellen Komponente.

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2024 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

Die individuelle Komponente der variablen Vergütung berücksichtigt eine Reihe von finanziellen und nicht-finanziellen Faktoren, Verhältnismäßigkeiten innerhalb der Vergleichsgruppe und Überlegungen zur Bindung der Mitarbeitenden. Variable Vergütung kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen oder Fehlverhalten entsprechend reduziert oder komplett gestrichen werden. Sie wird grundsätzlich nur gewährt und ausbezahlt, wenn die Gewährung für den Konzern tragfähig ist. Im laufenden Beschäftigungsverhältnis werden keine Garantien für eine variable Vergütung vergeben. Garantierte variable Vergütung wird nur bei Neueinstellungen in eng begrenztem Rahmen und limitiert auf das erste Anstellungsjahr vergeben.

Die Vergütungsstrategie ist darauf ausgerichtet, ein angemessenes Verhältnis zwischen fester und variabler Vergütung zu erreichen. Dies trägt dazu bei, die Vergütung der Mitarbeitenden an den Interessen von Kunden, Investoren und Aktionären sowie an den Branchenstandards auszurichten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die fixe Vergütung einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung ausmacht, um dem Konzern volle Flexibilität bei der Gewährung der variablen Vergütung zu ermöglichen.

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung unterliegt angemessenen Risikoanpassungsmaßnahmen, die Ex-ante- und Ex-post-Risikoanpassungen umfassen. Die solide Methodik soll sicherstellen, dass die Bestimmung der variablen Vergütung die risikobereinigte Performance sowie die Kapital- und Liquiditätsposition des Konzerns widerspiegelt.

Bei der Bewertung der Leistung der Geschäftsbereiche werden eine Reihe von Überlegungen herangezogen. Die Leistung wird im Zusammenhang mit finanziellen und nicht-finanziellen Zielen auf der Grundlage von Balanced Scorecards bewertet. Die Zuteilung von variabler Vergütung zu den Infrastrukturbereichen und insbesondere zu den Kontrollfunktionen hängt zwar vom Gesamtergebnis des Konzerns ab, nicht aber von den Ergebnissen der von ihnen überwachten Geschäftsbereiche.

Auf individueller Ebene der Mitarbeitenden gelten Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur individuellen variablen Vergütung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilungen im Rahmen des Ansatzes der Ganzheitliche Leistung. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die variable Vergütung einbezogen.

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im Einklang. Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2024

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2024 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2025 für das Geschäftsjahr 2024 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2024 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 90,0% festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

Gemäß den regulatorischen Anforderungen hat die Gesellschaft Risikoträger ermittelt. Das Identifizierungsverfahren wurde im Einklang mit den Konzerngrundsätzen durchgeführt und basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitenden auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeitende mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeitende (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeitende in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger, deren Tätigkeit einen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder des Konzerns hat.

Mindestens 40% der variablen Vergütung für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausbezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten unterliegen bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einer variablen Vergütung von weniger als 50.000 EUR erhalten Risikoträger ihre gesamte variable Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2024¹

Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	70
Gesamtvergütung	11.143.223 EUR
– Fixe Vergütung	7.792.843 EUR
– Variable Vergütung	3.350.380 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.337.533 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	446.200 EUR

¹ Vergütungsdaten für Delegierte, an die die Gesellschaft Portfolio- oder Risikomanagementaufgaben übertragen hat, sind nicht in der Tabelle erfasst.

² „Senior Management“ umfasst nur die Geschäftsführung der Gesellschaft.

Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft.

Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die zum Stichtag gültige Version wurde am 1. März 2024 bekannt gemacht.

Die Änderungen betrafen im ersten Schritt im Wesentlichen den Verzicht auf die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erheben, sowie in einer weiteren Anpassung die konkrete Angabe von Wertermittlungstagen (statt Börsentagen) und eine klarstellende Formulierung der Kostenermittlung für ein besseres Verständnis der Anleger.

Eine Übersicht über die Auslagerungsunternehmen und Dienstleister finden Sie im aktuellen Verkaufsprospekt und auf der Homepage der Gesellschaft.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

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

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

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

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. sein: Wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwertes beeinträchtigen. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen.

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum

Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien. Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Checkliste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes beobachtet die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig. Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2025):

- das 1,4-Fache des Nettoinventarwertes (138,7%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2025):

- das 1,3-Fache des Nettoinventarwertes (129,4%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis **von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

grundbesitz Fokus Deutschland („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900Y2U3UTB4V1M266

ISIN: DE0009807081

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☐ Ja

☒ ☐ Nein

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

☒ Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 4,56% an nachhaltigen Investitionen

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Gesellschaft verfolgte bei der Auswahl der für das Finanzprodukt (im folgenden auch „Sondervermögen“) zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

— Reduzierung von CO₂-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

— Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Finanzprodukts reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Für das Finanzprodukt wurden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der durch dieses Finanzprodukt verfolgten ökologischen Merkmale herangezogen:

Die CO₂-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) und berücksichtigen:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z. B. Öl-/Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z. B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z. B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden (sog. „location based approach“), oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, z. B. aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“), ermittelt.

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur manuell, z. B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z. B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten auch

nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten.

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen lagen für keine Immobilie des Sondervermögens die erforderlichen Daten zur Ermittlung der Nachhaltigkeitsindikatoren vor. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und hat hierzu Maßnahmen ergriffen, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Ein Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr kann aufgrund fehlender Verbrauchsdaten noch nicht dargelegt werden. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien Optimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieintensität unterzogen. Eine Aufstellung dieser Immobilien sowie dieser Maßnahmen ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Finanzprodukt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen Merkmale, strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“), oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, der sog. EU-Offenlegungsverordnung („EU-OffenlegungsVO“), an. Dennoch waren 4,56% der Investitionen des Finanzprodukts nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“).

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Das Gesellschaft hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt. Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten

Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben?

Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wurde im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu wurden alle Property Manager einer Prüfung unterzogen, bei der das Vorhandensein von Prozessen und Mechanismen sowie etwaige Verstöße hinsichtlich (i) Menschenrechte inklusive der Arbeitsrechte, (ii) Bestechung und Korruptionsbekämpfung, (iii) Abgabe von Steuern sowie (iv) lauterer Wettbewerb überprüft wurden. Die Prüfung wurde sowohl durch interne als auch externe Berater durchgeführt. Intern Beteiligte waren die Einkaufsabteilung sowie die Abteilung zur Geldwäschebekämpfung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigelegt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigte die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Immobilieninvestitionen

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

— Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Sondervermögens wurde anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde. Wurde nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, fand nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens 2% betragen.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

– **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wurde ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“/EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe sind im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu verstehen – unterlagen. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz galten dabei:

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Die Gesellschaft strebte für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

Zum Berichtszeitpunkt gab es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gab es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik wurden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existierten entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fand in diesen Ländern keine Anwendung. Lagen Energieausweise für Immobilien vor, basierten diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgte durch die Gesellschaft die Klassifizierung in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und energieeffiziente Immobilien durch eine geeignete und angemessene Bewertung der vorliegenden Energieausweise, soweit diese möglich war. Immobilien, die innerhalb der Europäischen Union belegen waren und für die (i) eine angemessene Klassifizierung nicht möglich war oder (ii) Energieausweise nicht vorlagen, wurden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen Anteils solcherart Immobilien berücksichtigt. Immobilien, die nicht Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterlagen, wurden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Lagen für ein Objekt mehrere Energieausweise z. B. für mehrere Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum unterlagen 93,1% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“, die übrigen 6,9% unterlagen nicht den vorgenannten Vorschriften und wurden daher bei der Ermittlung des vorliegenden Indikators nicht berücksichtigt. Insgesamt waren 27,15% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Dies stellt eine Verschlechterung zum vorangegangenen Berichtszeitraum dar.

Sowohl für den Indikator „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“ als auch für den Indikator „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ sind für die Ermittlung des prozentualen Anteils der Investitionen in diese Immobilien die Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien relevant. Sofern die Gesellschaft Immobilien direkt für Rechnung des Sondervermögens hält, ist der Verkehrswert für die jeweilige Immobilie maßgeblich. Hält die Gesellschaft eine Immobilie indirekt, d. h. über eine Immobilien-Gesellschaft, so wurde der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hält, bei der Ermittlung des vorerwähnten prozentualen Anteils berücksichtigt.

— **Treibhausgasemissionen**

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂-Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden dabei:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z. B. Öl-/Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer kontrolliert werden können, wie z. B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z. B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

— **Intensität des Energieverbrauchs**

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant war – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hielt, berücksichtigt.

b) Liquiditätsanlagen

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - anhand folgender Indikatoren:

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;

- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);
- (ii) Staatsanleihen
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Im Berichtszeitraum wurden keine solche Aktien, Anleihen oder Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erworben oder gehalten.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

In der nachfolgenden Tabelle sind die 15 größten Investitionen des Fonds dargestellt. Der Ansatz erfolgt zum Ausweis der Vermögensgegenstände in dem Jahresabschluss des Finanzprodukts im Verhältnis zu der Summe aller im Jahresabschluss des Finanzprodukts ausgewiesenen Vermögenswerten.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2024 – 31.03.2025.

Größte Investitionen	Sektor	Sektor in % der Vermögenswerte	Land
Hannover, Vahrenwalder Straße 11	Immobilien	6,1%	Deutschland
RathausVillen Schönefeld	Immobilien	4,9%	Deutschland
Darlehensforderung gFD France SAS	Immobilien	4,8%	Frankreich
Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG	Immobilien	4,6%	Deutschland
Stuttgart, Heilbronner Straße 190	Immobilien	4,5%	Deutschland
Spreeliebe	Immobilien	4,3%	Deutschland
Thomas Street PBSA Limited	Immobilien	4,1%	Großbritannien
Nürnberg, Zeltnerstr.19, Sandstr. 24	Immobilien	4,1%	Deutschland
Cedarview	Immobilien	3,9%	Irland
Frankfurt Uhlandstraße	Immobilien	3,9%	Deutschland
Potsdam, Jägerallee 20	Immobilien	3,8%	Deutschland
gFD France SAS	Immobilien	3,4%	Frankreich
Darlehensforderung Vallecas PropCo, S.L.	Immobilien	3,2%	Spanien
Darlehensforderung Thomas Street PBSA Limited	Immobilien	3,1%	Großbritannien
Stuttgart, Breitwiesenstraße 19	Immobilien	3,0%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

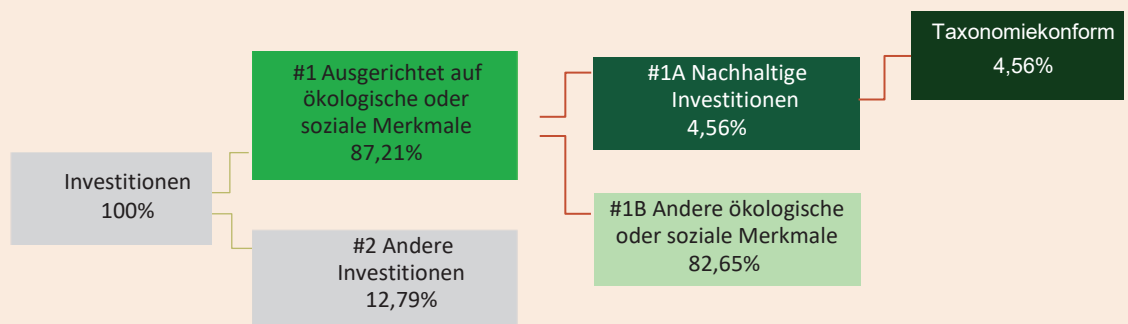
Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologische Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. Rund 87,21% des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31. März 2025 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobilien-Gesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem somit 87,21%.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag 31. März 2025 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

	in EUR	in % der Vermögensgegenstände
Immobilien	701.710.000	60,55%
Beteiligungen	173.524.440	14,97%
Forderungen an Beteiligungen	135.502.844	11,69%
Liquiditätsanlagen	61.089.228	5,27%
Sonstiges	87.145.717	7,52%
Summe der Vermögensgegenstände	1.158.972.230	100,00%



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen erfolgten ausschließlich im Sektor Immobilien. Bei den anderen Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um die Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände. Zum Berichtsstichtag lag der prozentuale Anteil des Gesamtverkehrswerts der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen im Verhältnis zum Gesamtvermögen bei 0,00%.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der EU-TaxonomieVO oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der EU-OffenlegungsVO an. Beim Erwerb von sowie beim Eigentum an Gebäuden handelt es sich um eine sog. taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit. Dies ist eine Wirtschaftstätigkeit, die in den zur EU-Taxonomieverordnung erlassenen delegierten Rechtsakten beschrieben ist, unabhängig davon, ob diese Wirtschaftstätigkeit alle in den delegierten Rechtsakten zur EU-Taxonomieverordnung festgelegten technischen Bewertungskriterien erfüllt. Zum Berichtsstichtag 31. März 2025 waren sämtliche Immobilien des Sondervermögens als taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit unter „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ einzuordnen. 4,56% der Immobilien des Sondervermögens konnten zum Berichtsstichtag 31. März 2025 mit Blick auf das Umweltziel „Klimaschutz“ als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit qualifiziert werden.



Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

- ☐ Ja: ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
☒ Nein

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keinen CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

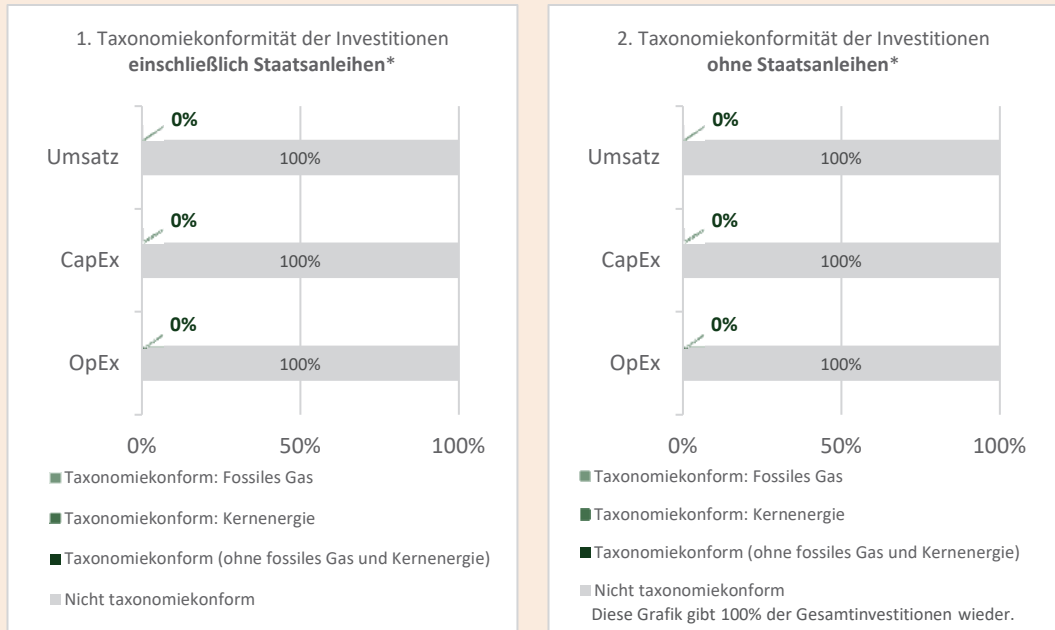
Taxonomie-konforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umwelt-freundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umwelt-freundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0,00%.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Die Gesellschaft hat im vorliegenden Berichtszeitraum erstmalig die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen ermittelt und ausgewiesen. Im vorangegangenen Berichtszeitraum wurden die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen nicht ermittelt, jedoch mit 0,00% ausgewiesen. Die folgende Aufstellung stellt die Änderung im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen dar, wenngleich die Zunahme nicht einer Steigerung der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen entspricht.

Referenzperiode	Anteil
01.04.2023 – 31.03.2024	0,00%
01.04.2024 – 31.03.2025	4,56%



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens, die maximal 49% des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen. Sie wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienten u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren:

(ii) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

(iii) Staatsanleihen:

- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie z. B. Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte und Zinsansprüche, für die es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gab.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?



Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale wurden insbesondere auf Basis von Verbrauchskennzahlen, Veränderungen im Portfolio und den Zielen des Fonds identifiziert, geplant, budgetiert, genehmigt und im Anschluss umgesetzt.

Immobilie	Maßnahme	Status
Heinrich-Fuchs-Straße 100	BREEAM* In Use Teil 1 Good	Abgeschlossen
Heinrich-Fuchs-Straße 100	BREEAM* In Use Teil 2 Acceptable	Abgeschlossen
Dorint Hotel	BREEAM* In Use Teil 2 Pass	Abgeschlossen
Spectrum	BREEAM* In Use Teil 2 Good	Abgeschlossen
Maestro	Fensteraustausch sowie Dämmung der Fassade	Abgeschlossen
Bristol St Thomas	BREEAM* In Use Teil 1 Excellent	Abgeschlossen

*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) ist eine Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien. Es bewertet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden anhand von 9 Kategorien und vergibt anschließend eine Gesamtnote. Mehr unter www.breeam.de/breeam/was-ist-breeam/



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

Frankfurt am Main, 26. Juni 2025

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- Kapitel „Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung“
- Kapitel „Steuerliche Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Ausweis der Immobilienquoten“
- Kapitel „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“
- Kapitel „Externe Bewerter“

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sonder-

vermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der DWS Grundbesitz GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler	Pekarek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2025 beträgt 51,65 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 53,68 EUR um 2,03 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 0,60 EUR (= 1,1% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,36 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,36 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,24 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2025 beträgt 52,14 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 54,24 EUR um 2,10 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 0,80 EUR (= 1,5% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,48 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,48 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,32 EUR zusammen.

Ausschüttung/Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 16. Juli 2025. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 16. Juli 2025 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3600	0,3600	0,3600
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2400	0,2400	0,2400

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 16. Juli 2025 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,8000	0,8000	0,8000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3200	0,3200	0,3200

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräuße-

rung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungssteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck

darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist der Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte

Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1% der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtli-

cher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

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

Ausschüttungen

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

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

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

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religions-

gemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleich-

bare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2025 155.800,09 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2025 779.000,45 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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

Allgemeiner Hinweis:

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

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim Fonds grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften anlegt.

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

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

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

¹ Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 ermittelt.

Immobilienquoten grundbesitz Fokus Deutschland (1. April 2024 bis 31. März 2025)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.04.2024	79,57	18,95
03.04.2024	79,64	18,97
04.04.2024	79,72	18,98
05.04.2024	80,81	19,24
08.04.2024	80,82	19,24
09.04.2024	80,82	19,24
10.04.2024	80,88	19,26
11.04.2024	80,89	19,27
12.04.2024	80,89	19,27
15.04.2024	80,91	19,29
16.04.2024	81,08	19,32
17.04.2024	81,13	19,34
18.04.2024	80,56	19,21
19.04.2024	81,14	19,33
22.04.2024	81,17	19,34
23.04.2024	81,17	19,31
24.04.2024	81,29	19,33
25.04.2024	81,30	19,35
26.04.2024	79,32	18,90
29.04.2024	79,29	18,93
30.04.2024	79,31	18,95
02.05.2024	79,43	18,99
03.05.2024	79,48	19,00
06.05.2024	79,48	19,00
07.05.2024	79,52	19,00
08.05.2024	79,63	19,02
10.05.2024	79,62	19,01
13.05.2024	79,61	19,00
14.05.2024	79,74	19,04
15.05.2024	79,84	19,06
16.05.2024	79,83	19,06
17.05.2024	79,87	19,08
21.05.2024	79,95	19,10
22.05.2024	79,96	19,12
23.05.2024	80,02	19,14
24.05.2024	80,06	19,14
27.05.2024	80,13	19,15
28.05.2024	80,16	19,17
29.05.2024	80,18	19,09
31.05.2024	80,13	19,57
03.06.2024	80,21	19,58
04.06.2024	80,29	19,59
05.06.2024	80,47	19,64
06.06.2024	80,46	19,64
07.06.2024	80,63	19,69
10.06.2024	80,64	19,69
11.06.2024	80,70	19,72
12.06.2024	80,75	19,74

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.06.2024	80,77	19,76
14.06.2024	80,77	19,75
17.06.2024	80,81	19,78
18.06.2024	80,82	19,76
19.06.2024	80,85	19,76
20.06.2024	80,85	19,77
21.06.2024	80,92	19,79
24.06.2024	80,96	19,80
25.06.2024	81,03	19,80
26.06.2024	81,11	19,83
27.06.2024	81,04	19,82
28.06.2024	79,36	19,42
01.07.2024	79,27	19,40
02.07.2024	79,40	19,42
03.07.2024	79,53	19,45
04.07.2024	79,53	19,46
05.07.2024	79,59	19,48
08.07.2024	79,59	19,48
09.07.2024	79,63	19,49
10.07.2024	79,68	19,51
11.07.2024	79,67	19,50
12.07.2024	79,70	19,52
15.07.2024	79,75	19,54
16.07.2024	79,80	19,57
17.07.2024	80,47	19,72
18.07.2024	80,47	19,73
19.07.2024	80,48	19,73
22.07.2024	80,55	19,74
23.07.2024	80,64	19,76
24.07.2024	80,74	19,80
25.07.2024	80,74	19,81
26.07.2024	80,78	19,82
29.07.2024	80,91	19,84
30.07.2024	81,01	19,86
31.07.2024	81,05	20,39
01.08.2024	81,20	20,42
02.08.2024	81,29	20,43
05.08.2024	81,30	20,41
06.08.2024	81,31	20,39
07.08.2024	81,38	20,40
08.08.2024	81,37	20,38
09.08.2024	81,38	20,38
12.08.2024	81,44	20,42
13.08.2024	81,48	20,43
14.08.2024	81,59	20,47
15.08.2024	81,57	20,45
16.08.2024	81,58	20,45
19.08.2024	81,62	20,48

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
20.08.2024	81,67	20,50
21.08.2024	81,81	20,53
22.08.2024	81,79	20,52
23.08.2024	81,82	20,54
26.08.2024	81,85	20,57
27.08.2024	81,79	20,56
28.08.2024	81,96	20,75
29.08.2024	81,65	20,72
30.08.2024	81,85	21,07
02.09.2024	81,91	21,09
03.09.2024	82,00	21,10
04.09.2024	82,09	21,12
05.09.2024	82,09	21,12
06.09.2024	82,12	21,13
09.09.2024	82,15	21,14
10.09.2024	82,20	21,15
11.09.2024	82,31	21,18
12.09.2024	82,30	21,18
13.09.2024	82,32	21,18
16.09.2024	82,33	21,18
17.09.2024	82,37	21,19
18.09.2024	82,46	21,22
19.09.2024	82,45	21,22
20.09.2024	82,50	21,24
23.09.2024	82,51	21,26
24.09.2024	82,48	21,26
25.09.2024	82,56	21,29
26.09.2024	82,51	21,32
27.09.2024	80,93	20,92
30.09.2024	80,61	20,88
01.10.2024	80,74	20,91
02.10.2024	81,01	20,98
04.10.2024	81,03	20,99
07.10.2024	81,06	20,97
08.10.2024	81,10	20,99
09.10.2024	81,17	20,99
10.10.2024	81,18	21,00
11.10.2024	81,20	21,02
14.10.2024	81,19	21,01
15.10.2024	81,24	21,02
16.10.2024	81,29	21,05
17.10.2024	81,27	21,03
18.10.2024	79,48	21,11
21.10.2024	79,50	21,14
22.10.2024	79,50	21,13
23.10.2024	81,24	21,59
24.10.2024	81,24	21,60
25.10.2024	81,23	21,59
28.10.2023	81,25	21,59

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
29.10.2024	81,26	21,60
30.10.2024	81,28	21,61
31.10.2024	81,21	21,64
01.11.2024	81,42	21,68
04.11.2024	81,43	21,66
05.11.2024	81,43	21,67
06.11.2024	81,50	21,69
07.11.2024	81,54	21,73
08.11.2024	81,55	21,74
11.11.2024	81,56	21,75
12.11.2024	81,60	21,77
13.11.2024	81,66	21,79
14.11.2024	81,65	21,77
15.11.2024	81,65	21,77
18.11.2024	81,64	21,75
19.11.2024	81,65	21,75
20.11.2024	81,70	21,77
21.11.2024	81,70	21,78
22.11.2024	81,55	21,73
25.11.2024	81,55	21,75
26.11.2024	80,15	22,05
27.11.2024	80,32	22,08
28.11.2024	80,33	22,09
29.11.2024	80,29	22,28
02.12.2024	80,09	22,23
03.12.2024	80,17	22,28
04.12.2024	80,21	22,27
05.12.2024	80,21	22,28
06.12.2024	80,26	22,30
09.12.2024	80,26	22,29
10.12.2024	80,27	22,30
11.12.2024	80,30	22,31
12.12.2024	80,30	22,33
13.12.2024	80,31	22,33
16.12.2024	77,55	22,30
17.12.2024	77,55	22,29
18.12.2024	77,69	22,35
19.12.2024	77,69	22,35
20.12.2024	77,71	22,37
23.12.2024	78,00	22,42
27.12.2024	78,08	22,44
30.12.2024	78,06	22,42
02.01.2025	77,96	22,40
03.01.2025	78,10	22,44
06.01.2025	78,13	22,45
07.01.2025	78,15	22,45
08.01.2025	78,23	22,48
09.01.2025	78,23	22,48
10.01.2025	78,21	22,43

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.01.2025	78,24	22,44
14.01.2025	78,24	22,42
15.01.2025	78,30	22,45
16.01.2025	78,28	22,43
17.01.2025	78,30	22,43
20.01.2025	78,30	22,43
21.01.2025	78,63	22,52
22.01.2025	78,68	22,53
23.01.2025	78,67	22,53
24.01.2025	78,68	22,53
27.01.2025	78,68	22,53
28.01.2025	78,72	22,56
29.01.2025	77,59	22,73
30.01.2025	77,58	22,73
31.01.2025	77,72	22,85
03.02.2025	77,71	22,85
04.02.2025	77,77	22,89
05.02.2025	77,81	22,90
06.02.2025	77,81	22,90
07.02.2025	75,95	22,79
10.02.2025	75,96	22,79
11.02.2025	76,01	22,81
12.02.2025	75,99	22,80
13.02.2025	75,99	22,81
14.02.2025	75,97	22,79
17.02.2025	75,97	22,81
18.02.2025	76,00	22,82
19.02.2025	76,05	22,84
20.02.2025	76,05	22,85
21.02.2025	77,15	23,19
24.02.2025	77,21	23,20
25.02.2025	77,22	23,20
26.02.2025	77,27	23,21
27.02.2025	77,26	23,21
28.02.2025	78,45	23,65
03.03.2025	75,12	23,44
04.03.2025	75,18	23,46
05.03.2025	75,96	23,70
06.03.2025	75,93	23,66
07.03.2025	76,65	23,86
10.03.2025	76,64	23,85
11.03.2025	76,67	23,86
12.03.2025	76,66	23,83
13.03.2025	76,74	23,86
14.03.2025	76,88	23,92
17.03.2025	76,87	23,92
18.03.2025	77,11	23,99
19.03.2025	77,17	24,00
20.03.2025	77,19	24,01

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.03.2025	77,22	24,04
24.03.2025	77,22	24,04
25.03.2025	77,27	24,06
26.03.2025	77,38	24,10
27.03.2025	77,39	24,10
28.03.2025	77,38	24,12
31.03.2025	77,49	24,38

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): 27,421 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2024

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
Chief Investment Officer Real Estate Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Head of European Transaction – Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

Dr. Grit Franke (bis 30. Juni 2024)
Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Florian Stanienda (ab 15. Juli 2024)
Global Head of Corporate Strategy and
Mergers & Acquisitions
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Georg Schuh (ab 1. April 2025)
Head of Investment Strategy Multi Assets & Solutions
zugleich Geschäftsführer 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):
3.870,3 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2024

Aufsichtsrat

Dirk Görgen (ab 17. März 2025)

Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Management GmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Stefan Hoops (bis 16. März 2025)

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

Axel Uttenreuther

Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Martin Ball

Head of PB, DWS, Germany, Europe
Physical Disruption & HR RTCs
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Birgit Grünewald

Global Head of Financial Planning & Analysis
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leitung FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management,
Frankfurt am Main

Holger Naumann

Head of Operations
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Ing. Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

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, Essen

Dipl. Ing. Stefan Döring

MRICS, Mainz

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

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europa-Allee 91

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.