

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2020



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 31. Dezember 2019) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2020)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. 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% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-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⁾ .
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens 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.

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, nach erfolgreicher Beendigung der ersten Eigenkapitaltranche, ab dem 16. Januar 2020 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben. Somit wurden innerhalb des Berichtszeitraumes vom 1. April 2020 bis 30. September 2020 keine neuen Mittel eingeworben. Bereits bestehende Sparpläne wurden weiterhin ausgeführt.

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	6
Vermietungsinformationen zum 30. September 2020	14
Vermögensübersicht zum 30. September 2020	16
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil II: Liquiditätsübersicht	25
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	27
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	32
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	36
Externe Bewerter	37

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2020)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	642,9 Mio. EUR	528,7 Mio. EUR	114,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	576,6 Mio. EUR	474,2 Mio. EUR	102,4 Mio. EUR
– direkt gehalten	520,2 Mio. EUR	427,8 Mio. EUR	92,4 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	56,4 Mio. EUR	46,4 Mio. EUR	10,0 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	25		
– direkt gehalten	22		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	88,7%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	91,7%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	15,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsübergänge	4		
– direkt gehalten	3		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2020 bis 30.9.2020)	-1,07 Mio. EUR	-0,04 Mio. EUR	-1,03 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2020 bis 30.9.2020, BVI-Methode)			
		1,9%	2,2%
Wertentwicklung (1.10.2019 bis 30.9.2020, BVI-Methode)			
		2,3%	2,9%
Endausschüttung je Anteil (15.7.2020)		0,80 EUR	1,00 EUR
Anteilwert per 31.3.2020		52,76 EUR	53,01 EUR
Rücknahmepreis (inkl. Rücknahmeabschlag von 2%)		52,76 EUR	53,01 EUR
Ausgabepreis		55,40 EUR	55,66 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 Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. September 2020.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2020 bis zum 30. September 2020 eine Wertentwicklung von 1,9% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienerträge und das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes trugen hierzu maßgeblich bei.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn leicht auf 642,9 Mio. EUR gestiegen (31. März 2020: 641,3 Mio. EUR) – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr.

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres waren geprägt von der COVID-19-Pandemie. Vorteilhaft wirkt sich für grundbesitz Fokus Deutschland die Diversifikation des Portfolios aus, dessen Schwerpunkt in den Nutzungsarten Logistik, Büro und Wohnen liegt und weniger in den besonders betroffenen Sektoren Einzelhandel und Hotel. Der hohe Anteil an Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien mit insgesamt mehr als 80% hat sich dabei bisher als weitgehend widerstandsfähig erwiesen, während insbesondere Einzelhandels- und Hotelimmobilien in den Zeiträumen von Schließungen durch die öffentliche Hand aufgrund lokaler Gesetzgebung stärker betroffen waren. Einzelne Mieter sind ihren Mietzahlungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nachgekommen. Mittlerweile hat der überwiegende Teil der Mieter seine Mietzahlungen jedoch wieder aufgenommen, wenn auch mitunter auf reduzierter Mietbasis. Für offene Forderungen hat der Fonds in angemessenem Umfang Risikovorsorge gebildet.

Die von zwei unabhängigen Sachverständigen ermittelten stichtagsbezogenen Verkehrswerte aller Bestandsimmobilien haben sich im Berichtszeitraum leicht erhöht.

Positiv haben sich die im Liquiditätsportfolio des Fonds gehaltenen Anleihen entwickelt. Die Bewertungsrückgänge im März dieses Jahres konnten aufgrund der Entwicklung der Kapitalmärkte weitgehend aufgeholt werden. Das Anleiheportfolio wur-

de in seiner Zusammensetzung und Laufzeit zugunsten geringerer Risiken und Volatilität der aktuellen Situation angepasst. Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 90,3 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn um 23,6 Mio. EUR erhöht, da zum Erwerb der Immobilie in Schönefeld teilweise Fremdkapital aufgenommen wurde. Mit den erhöhten Verkehrswerten der Fondsimmobilien sowie den vorgenannten Bestandsübergängen ergibt sich dennoch eine leichte Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote auf 15,7% (31. März 2020: 15,9%). Somit liegt der Wert weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%, den das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgibt.

Die liquiden Mittel des Fonds sind im selben Zeitraum auf 129,1 Mio. EUR (31. März 2020: 257,1 Mio. EUR) gesunken, die Liquiditätsquote reduzierte sich entsprechend auf 20,1% (31. März 2020: 40,1%). Mit den Mitteln aus Sparplänen und der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum insgesamt 0,4 Mio. EUR zugeflossen. Die Anteilrückgaben im Geschäftshalbjahr beliefen sich auf rund 1,5 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 1,1 Mio. EUR ergab.

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau des nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios und die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus des Fondsmanagements. Die vorhandene Liquidität wurde demnach im Berichtszeitraum, neben der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 von rund 10,2 Mio. EUR, insbesondere für die Kaufpreiszahlungen der Objekte in Schönefeld, Deutschland (Wohnimmobilie), Heidelberg, Deutschland (Studentisches Wohnen), Dublin, Irland (Wohnimmobilie), Rijswijk, Niederlande (Wohnimmobilie) sowie für die erste Kaufpreisanzahlung der Wohnimmobilie in Madrid, Spanien, verwendet. Die liquiden Mittel des Fonds werden sich einerseits nach dem Berichtsstichtag weiter reduzieren, sobald weitere Immobilien in den Bestand übergehen, deren Kaufverträge bereits vor oder in dem Berichtszeitraum unterzeichnet wurden. Andererseits ist durch die geplante erneute Ausgabe von Anteilen am 5. Oktober 2020 mit einer Erhöhung der Liquidität zu rechnen.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 576,6 Mio. EUR (31. März 2020: 419,0 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch die vorgenannten Bestandsübergänge der Objekte in Schönefeld, Heidelberg, Dublin und Rijswijk auf insgesamt 25 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2020 rund 88,7% und liegt somit unter dem Vorjahresniveau von 96,5% (Stand: 31. März 2020). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus. Der Rückgang der Vermietungsquote ist auf die Übernahme von neu errichteten Wohnimmobilien in das Portfolio zurückzuführen, deren Vermietung zwar bereits vor der Übergabe begonnen hat, aber eine Vollvermietung voraussichtlich erst in einem Zeitraum von ca. einem Jahr nach Übergang erreicht wird. Inwieweit sich die Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nachhaltig auf die Vermietung auswirken wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht exakt abschätzen.

Das Fondsmanagement berücksichtigt bei seinen Investitionsentscheidungen unverändert insbesondere die Einschätzungen des Chief Investment Office (CIO) und des Research der DWS. Diese stellen sicher, dass stets aktuelle Informationen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Gesamtwirtschaft bereitstehen. Sie haben ihre Einschätzungen hinsichtlich der Entwicklung der Märkte und Nutzungsarten mit Beginn und dem fortschreitenden Verlauf der COVID-19-Pandemie einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und passen diese, soweit erforderlich, laufend an.

Auch bei der Verwaltung des Bestandsportfolios wird das Fondsmanagement stets von den verschiedenen Fachabteilungen der DWS intensiv unterstützt, was insbesondere in der aktuellen Corona-Pandemie zum Tragen kommt. So besteht ein fortwährender, enger Austausch mit dem lokalen Asset Management. Hier-

bei sind auch die jeweiligen gesetzlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Ländern zu beachten. Alle etwaigen offenen Mieten werden weiterhin bewertet und für diese jeweils zeitnah, soweit erforderlich und zulässig, Risikovorsorge gebildet.

Schließlich bildet die Liquiditätsausstattung einen wichtigen Baustein für den Erfolg des Fonds. Hier berät das Team Fund Treasury das Fondsmanagement zu Themen der Objektfinanzierung sowie der Liquiditätsanlagen.

Inwieweit sich die Corona-Pandemie zukünftig auf die Immobilienmärkte und insbesondere das Portfolio und die Verkehrswerte der Immobilien von grundbesitz Fokus Deutschland auswirken wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Während Logistik- und Wohnimmobilien profitieren könnten, hält das Fondsmanagement Wertrückgänge insbesondere bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien für möglich. Auch bei Büroimmobilien sind vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Wertabschläge nicht auszuschließen.

Auch wenn die Corona-Pandemie andere Schwerpunkte, wie den im Januar erfolgten Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, zeitweise in den Hintergrund gedrängt hat, werden diese weiterhin sorgfältig beobachtet und in die Fondsstrategie einbezogen. Dies gilt insbesondere auch für den Nachhaltigkeitsansatz ESG („Environment – Social – Governance“), der eines der Fokusthemen der DWS bildet und darüber hinaus z.B. aufgrund der Initiativen der Europäischen Union und in diesem Zusammenhang bereits verabschiedeter Verordnungen (z.B. der Offenlegungsverordnung und der Taxonomie-Verordnung) zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 2. November 2020

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Entwicklung zeigte in der ersten Jahreshälfte 2020 gravierende Verwerfungen in Folge der COVID-19-Pandemie, die im Sommer in eine globale Rezession mündeten. Laut Prognosen wird das gesamtwirtschaftliche Wachstum im Jahr 2020 mit -4,2% deutlich negativer ausfallen als im Jahr 2019 mit 2,5%. Wirtschaftliche Einschränkungen sowie Beschränkungen des öffentlichen Lebens, verbunden mit Konsumverzicht, dürften auf Jahressicht zu einem prognostizierten Rückgang des Welthandels von -8% führen, nach bereits schwachen +0,3% in 2019 und +4,9% im Jahr 2018. Allerdings scheint die Weltwirtschaft auf dem Wege der Besserung. So stiegen Auftragseingänge und Output im September den dritten Monat in Folge und führten den globalen Einkaufsmanagerindex PMI mit 52,1 Punkten erneut über die neutrale Schwelle von 50. In Europa hinterlässt die Corona-Pandemie gleichfalls deutliche Bremsspuren, allerdings dürften diese in den einzelnen Volkswirtschaften, nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Umgangs mit der Krise und differenzierten Maßnahmenpaketen, unterschiedlich hoch ausfallen. Während für die Eurozone als Ganzes im zweiten Quartal 2020 ein Rückgang von 11,4% des Bruttoinlandsproduktes nach -3,3% im ersten Quartal gesehen wird, dürfte es auf Jahressicht zu einer Kontraktion von etwa 7,5% kommen. Einzelne Mitgliedsstaaten könnten die Krise allerdings besser überstehen. So wird für Deutschland für das Jahr 2020 ein geringerer Rückgang von 5,3% erwartet, wenngleich das Land zur Jahresmitte ebenfalls in eine Rezession rutschte. Die wirtschaftliche Kontraktion gegenüber dem Vorquartal betrug hier -9,7% nach -2% im ersten Quartal 2020. Allerdings haben sich Frühindikatoren wie das Verbrauchervertrauen und das Geschäftsklima analog zur europäischen Entwicklung auch in Deutschland seit den Sommermonaten erholt. Während sich der ifo-Index seit seinem Tiefstand von knapp 75 Punkten im April 2020 kontinuierlich auf 93,4 Punkte verbesserte, zeigte sich der GfK-Konsumklima-Index zwar ebenfalls stark erholt, allerdings mit einer Seitwärtsbewegung seit August 2020. Mit -1,6 Punkten bleibt der Saldo der Konsumneigung privater Haushalte im Oktober wohl leicht negativ, zeigt allerdings ebenfalls eine deutliche Aufhellung des Stimmungsbilds gegenüber dem Tiefstand von rund -23 Punkten im Mai 2020. Damit einhergehen ein neuerlicher Anstieg der Einzelhandelsumsätze im Spätsommer auf Vorkrisenniveau sowie zum dritten Mal in Folge ein monatlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen im September.

(Datenquellen: J.P. Morgan Global Composite PMI 10/2020, Oxford Economics 10/2020, IATA 08/2020, Bloomberg BDI 10/2020, DWS Strategic Outlook 07/2020, Eurostat 09/2020)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2020 bis 30. September 2020 in einer engen Trading Range im negativen Bereich.

Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2020 bei -46 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,52% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von 10 Basispunkten im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2020 bei -0,61% p.a. und per 30. September 2020 bei -0,60% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität lag seit September 2020 bei -0,50%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Infolge des engen Zusammenhangs zur Realwirtschaft hat sich die Corona-Pandemie insbesondere seit dem zweiten Quartal naturgemäß auch an den Immobilienmärkten niedergeschlagen. Im Vergleich zur Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 dämpfen momentan allerdings zwei Aspekte die Auswirkungen deutlich und haben zur Widerstandsfähigkeit in der ersten Jahreshälfte 2020 beigetragen. So stützen einerseits die umfangreichen und konzentrierten Maßnahmenpakete der Nationalstaaten, Institutionen und Zentralbanken, andererseits befinden sich die globalen Vermietungsmärkte in einer grundsätzlich guten Verfassung. Leerstandsdaten sind häufig vergleichsweise niedrig und Projektentwicklungsvolumen im Gegensatz zur Finanzkrise moderat. Dennoch bleiben die kommenden Monate herausfordernd.

Trotz eines starken Jahresauftakts bezüglich Neuvermietungen und Flächenumsatz trüben die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit und Kurzarbeiterzahlen momentan die Nachfrage. Auslaufende Konjunkturpakete und Stützungsmaßnahmen könnten zu einer steigenden Zahl an Insolvenzen führen und die Mietmärkte belasten. Im Büromarkt waren die Leerstände europaweit und in Deutschland zu Jahresbeginn 2020 auf dem niedrigsten Stand seit 18 Jahren. Zur Jahresmitte bleibt die Einschätzung der Marktentwicklung weiter schwierig. Erwartete Mietrückgänge haben sich bisher kaum eingestellt, allerdings scheinen Leerstände europaweit zuzunehmen. Deutschland ist dabei bisher relativ stabil geblieben, doch auch hier ist die Flächennachfrage im ersten Halbjahr zum Vorjahresvergleich um mehr als 30% eingebrochen, im zweiten Quartal gar um fast 40%.

Deutlich stärker als im Büromarkt haben sich die Corona-bedingten Effekte in den vergangenen Monaten im Einzelhandels- und Hotelsektor ausgewirkt, entsprechend angespannt bleibt hier die Lage. Bereits vor der Corona-Pandemie hatte insbesondere der stationäre Textileinzelhandel mit strukturellen Veränderungen der Branche zu kämpfen. Umsatzeinbußen und Maßnahmen wie Ladenschließungen sowie ein Ausweichen der Konsumenten auf den Online-Handel haben dies weiter beschleunigt. Steigende Leerstände und sinkende Mietniveaus, aber auch Mietausfälle in bestehenden Mietverhältnissen für Investoren durch Stundungen und Nachlässe sind hier die Folge. Immerhin geben Anstiege beim Verbrauchervertrauen und den Einzelhandelsumsätzen im Spätsommer 2020 Grund zur Freude.

Analog zum Einzelhandel hatte auch die Hotelbranche in der ersten Jahreshälfte mit Restriktionen und massiv sinkender Auslastung zu kämpfen. Weltweite, zeitgleich stattfindende Grenzsicherungen, Reisebeschränkungen und Stornierungen haben Belegungsdaten zum Ende des ersten Quartals 2020 auf unter 20% gedrückt, im April und Mai sank die Belegung sogar noch weiter, teilweise unter 10%. Dank anziehender Binnen- nachfrage konnte das Beherbergungsgewerbe in den Sommermonaten allerdings eine moderate Belegung der Auslastung auf bis zu 50% und mehr verzeichnen. Stark auf ausländische Gäste bzw. Geschäftsreisende angewiesene Städte wie Frankfurt am Main spürten diese Erholungseffekte hingegen weniger. Hier lag die Auslastung weiterhin bei unter 30% und entwickelte sich im Spätsommer weiterhin seitwärts.

Im Gegensatz dazu sind die eher defensiv aufgestellten Wohnungsmärkte dank ihrer unelastischen Nachfrage bisher vergleichsweise unbeschadet durch die Krise gekommen, das Logistiksegment könnte sogar durch den gestiegenen Anteil des Onlinehandels von der Corona-Krise profitieren. Allerdings gibt es auch hier deutliche regionale Unterschiede. Während stadtnahe Standorte tendenziell von der gestiegenen Nachfrage profitieren, dürfen Logistikdienstleister mit starkem Bezug zum verarbeitenden Gewerbe deutlich stärker von der Krise betroffen sein. So stiegen an den europäischen Logistikmärkten im ersten Quartal die Leerstandsdaten infolge rückläufiger Nachfrage bereits leicht an.

(Datenquellen: DWS, PMA 07/2020, Hotour 10/2020, STR 04/2020, UNWTO 09/2020)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Auch an den globalen Investmentmärkten machte sich die Corona-Pandemie durch eine nachlassende Dynamik bemerkbar. Allerdings blieb das Transaktionsvolumen in Europa in den ersten neun Monaten des Jahres vergleichsweise stabil. Mit rund 155 Mrd. EUR wurden knapp 20% weniger umgesetzt als im Vorjahreszeitraum, auf globaler Ebene waren es knapp 30% weniger. Allerdings trägt der Eindruck ein wenig durch das starke erste Quartal 2020. Im zweiten und besonders im dritten Quartal gingen die Transaktionsvolumen auch in Europa um etwa 30% respektive 45% zurück. Auf Länderebene zeigte sich eine unterschiedlich stark nachlassende Marktdynamik. So schien Deutschland im ersten Halbjahr 2020 noch besonders gefragt und zeigte erst im dritten Quartal einen starken Fall der Transaktionsvolumen (-50% im Vorjahresvergleich). Mit den starken ersten beiden Quartalen lag die Investmentaktivität jedoch auf Jahressicht auf dem gleichen Niveau von 2019, womit Deutschland das bereits in der Finanzkrise vorgebrachte Argument des „sicheren Hafens“ zu bestätigen scheint. Anders als in anderen Ländern zeigten sich in Deutschland auch keine substantiellen sektoralen Unterschiede, obwohl sich der Bürosektor etwas schwächer als andere Sektoren darstellte.

Trotz der europaweiten Rückgänge der Immobilieninvestitionen blieben die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck weiter relativ hoch. Dies zeigt sich nicht zuletzt in den vergleichsweise stabilen Spitzenrenditen, die für erstklassige Immobilien mit Ausnahme des Einzelhandels- und Hotelsektors bisher keinen Anstieg verzeichneten. Dennoch dürfte infolge der anhaltenden Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf mit steigenden Anfangsrenditen, beispielsweise auch im Bürosektor, sowie rückläufigen Transaktionsvolumen zu rechnen sein. Hauptgründe hierfür sind insbesondere in der anhaltend hohen Unsicherheit am Markt und der Erwartung sinkender Mietniveaus zu sehen. Dank des niedrigen Zinsumfeldes ist die relative Attraktivität von Immobilienanlagen jedoch auch weiterhin hoch. In der Folge erwarten wir ab 2021 eine neuerliche Renditekompression, damit bleibt auch unser mittel- bis langfristiger Blick auf die Immobilienmärkte positiv.

(Datenquellen: DWS, PMA 07/2020, RCA 10/2020)

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. April 2020 bis 30. September 2020 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -1,07 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2020 auf 642,9 Mio. EUR (Stand 31. März 2020: 641,3 Mio. EUR).

Das Liquiditätsvermögen betrug 129,1 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Geschäftshalbjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 1,9% je Anteil und in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,2% je Anteil erzielt.

Bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf 2,3% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf 2,9% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2020)				
	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	1,9%		2,2%	
1 Jahr	2,3%		2,9%	
2 Jahre	6,0%	3,0%	7,1%	3,5%
3 Jahre	9,1%	2,9%	10,5%	3,4%
5 Jahre	15,8%	3,0%	18,0%	3,4%
Seit Auflegung*	15,8%	2,5%	18,0%	2,8%

* 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 bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

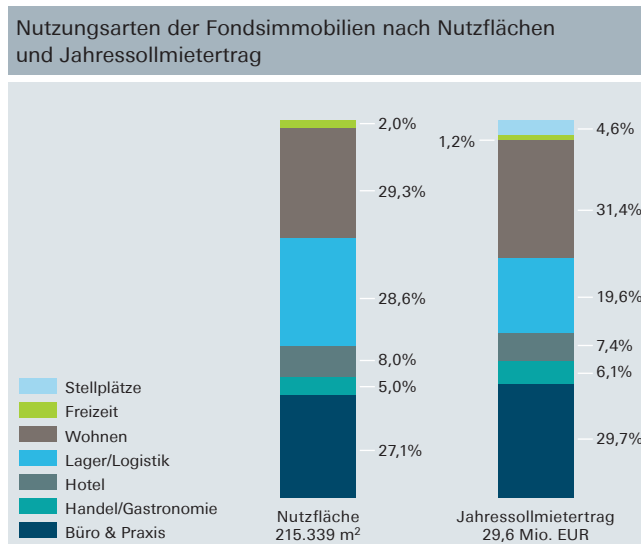
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 25 Immobilien, davon 22 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 520,2 Mio. EUR und drei Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 56,4 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

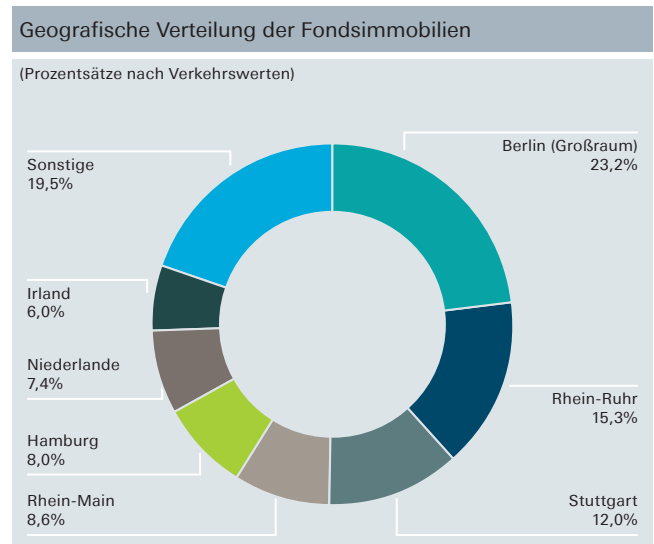
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

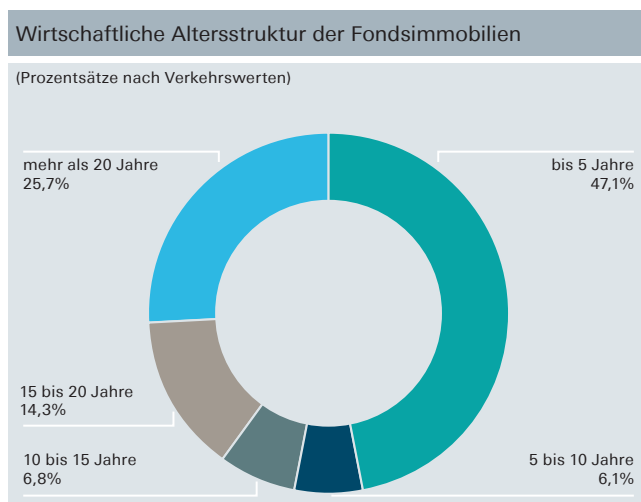


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

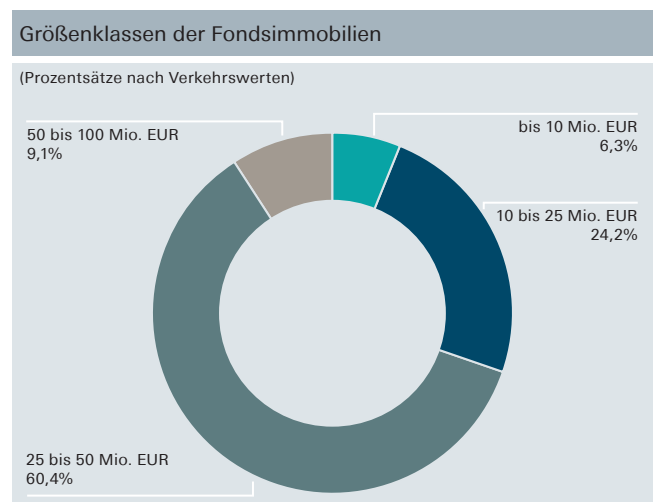
grundbesitz Fokus Deutschland ist zum Berichtsstichtag ausschließlich im Inland investiert und über verschiedene Regionen diversifiziert.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen			
bis 10 Mio. EUR	36,2 Mio. EUR	6,3%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	139,7 Mio. EUR	24,2%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	348,4 Mio. EUR	60,4%	10 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	52,3 Mio. EUR	9,1%	1 Objekt
Gesamt	576,6 Mio. EUR	100,0%	25 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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.

Drei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben („signing“) und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen („closing“):

Schönefeld (DE) – Wohnimmobilie

Der Kaufpreis beträgt rund 52,3 Mio. EUR. Die Projektentwicklung „RathausVillen“ mit 154 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten liegt rund 17 km südöstlich der Berliner Innenstadt in Schönefeld. Der Bestandsübergang ist nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe am 11. September 2020 erfolgt.

Dublin (IE) – Wohnimmobilie

Der Kaufpreis beträgt rund 33,3 Mio. EUR. Die Projektentwicklung „Cedarview“ verfügt über 63 Wohngebäude mit jeweils 3-, 4- und 5 Zimmern und befindet sich im Norden der irischen Hauptstadt Dublin. Der Bestandsübergang ist nach Fertigstellung aller Bauabschnitte am 9. Juli 2020 erfolgt.

Am 29. Dezember 2017 wurde ein weiterer Kaufvertrag über ein Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien unterzeichnet, wobei die Objekte in Leipzig und Berlin bereits in den Bestand des Fonds übernommen wurden.

Heidelberg (DE) – Studentisches Wohnen

Der Kaufpreis beträgt rund 21,7 Mio. EUR und wurde nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung verfügt über 119 voll möblierte Apartments und liegt südlich des Hauptbahnhofs im Stadtteil Heidelberg-Rohrbach. Der Bestandsübergang ist nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe am 16. Juni 2020 erfolgt.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum erworben und ist in den Bestand übergegangen („closing“):

Rijswijk (NL) – Wohnimmobilie

Zu einem Kaufpreis von rund 42,5 Mio. EUR wurde am 29. Mai 2020 die in Rijswijk, einem Vorort von Den Haag, gelegene Immobilie „Maestro“ über eine Beteiligungsgesellschaft erworben. Das Objekt besitzt einen attraktiven Wohnungsmix mit Wohnflächen zwischen 49 m² bis 148 m². Insgesamt rund 17.220 m² verteilen sich auf über 20 Etagen.

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben („signing“) und werden nach dem 30. September 2020 in den Bestand übergehen („closing“):

Hannover (DE) – gemischt genutzte Immobilie

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

Madrid (ES) – Wohnimmobilie

Am 5. August 2020 wurde ein Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Wohnimmobilie in Vallecas, nahe der spanischen Hauptstadt Madrid, unterzeichnet. Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 42,4 Mio. EUR, hierauf wurde im Berichtszeitraum bereits eine Anzahlung in Höhe von rund 8,5 Mio. EUR geleistet. Der Erwerb erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe, voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023. Der Baufortschritt sowie die Bau- und Ausführungsqualität werden durch mandatierte Berater der Gesellschaft fortlaufend überwacht.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2020 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 90,3 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 15,7%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag 30. September 2020 bestanden keine Währungspositionen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2020									
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	unter 1 Jahr	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens			Ø-Zinssatz in %
						1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	90,3	15,7%	0,0	0,0%	3,3%	0,0%	17,6%	79,1%	1,1%
Gesamt	90,3	15,7%	0,0	0,0%	3,3%	0,0%	17,6%	79,1%	1,1%



DHL Logistik, verschiedene Standorte

Vermietungsinformationen zum 30. September 2020

	Deutschland	Sonstiges Ausland	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	23	2	25
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	490,3	77,3	567,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag ¹⁾			
Büro & Praxis	33,9%	0,5%	29,7%
Handel/Gastronomie	7,0%	0,0%	6,1%
Hotel	8,4%	0,0%	7,4%
Lager/Logistik	22,4%	0,0%	19,6%
Wohnen	21,8%	98,3%	31,4%
Freizeit	1,4%	0,0%	1,2%
Stellplätze	5,1%	1,2%	4,6%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)			
Büro & Praxis	1,7%	0,0%	1,5%
Handel/Gastronomie	1,3%	0,0%	1,1%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,3%
Wohnen	8,4%	0,6%	7,4%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	1,0%	0,7%	1,0%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	87,3%	98,7%	88,7%
Auslaufende Mietverträge ²⁾			
bis 31.12.2020	2,0%		1,8%
2021	1,7%		1,5%
2022	8,0%		6,8%
2023	5,4%	0,1%	4,7%
2024	11,4%		9,8%
2025	5,0%		4,3%
2026	1,7%		1,4%
2027	0,6%		0,5%
2028	0,0%		0,0%
2029	4,7%		4,0%
ab 2030	59,5%	99,9%	65,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2020 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 88,7% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 91,7%.

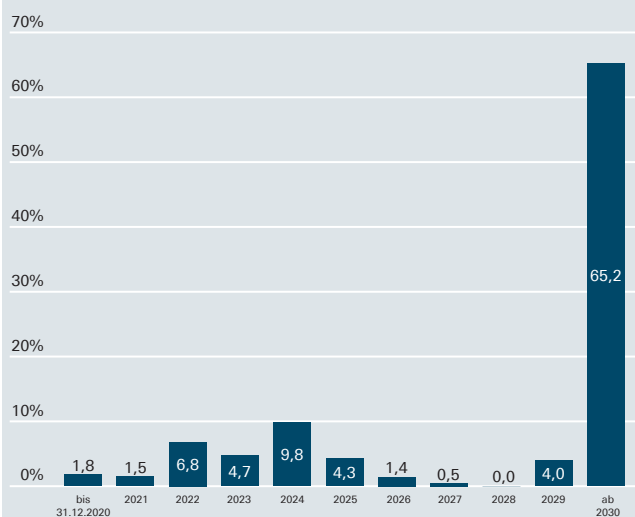
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	26,8%
Versorger und Telekommunikation	20,2%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	10,3%
Hotel/Gastronomie	9,3%
Technologie und Software	6,4%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	6,0%
Konsumgüter & Einzelhandel	4,7%
Bildung und Weiterbildung	3,4%
Medizin und Gesundheit	3,3%
Öffentliche Institutionen	1,9%
Bau	1,4%
Versicherungsgewerbe	0,8%
Bank & Finanzdienstleistung	0,0%
Automobil & Transport	0,0%
Sonstige Branchen	5,4%
Summe	100,0%

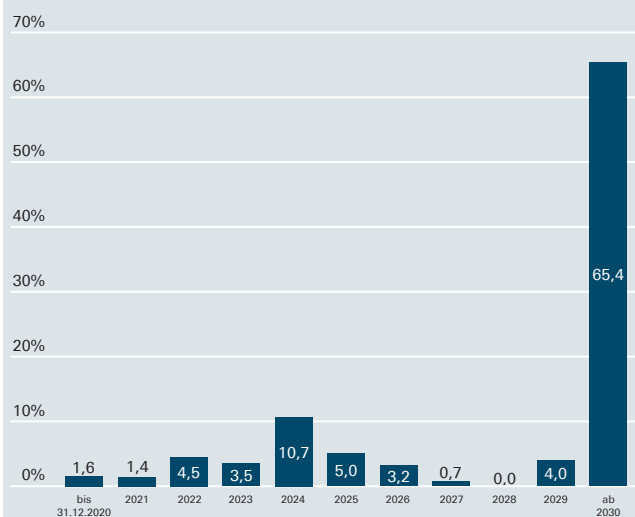
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Vermögensübersicht zum 30. September 2020

Gesamtes Fondsvermögen			
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	520.153.904,17	520.153.904,17	80,9%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	52.701.734,78	52.701.734,78	8,2%
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	89.832.664,01		
2. Wertpapiere	39.230.935,71	129.063.599,72	20,1%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	13.896.456,37		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	21.270.000,00		
3. Zinsansprüche	496.569,01		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	22.762.834,32 77.924,01		
5. Andere	6.794.278,872	65.298.062,58	10,2%
Summe der Vermögensgegenstände		767.217.301,25	119,3%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	90.347.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	381.963,88		
3. Grundstücksbewirtschaftung	14.402.496,84		
4. anderen Gründen	4.064.977,31	109.196.688,03	17,0%
II. Rückstellungen			
Rückstellungen	15.141.913,50	15.141.913,50	2,4%
Summe der Schulden		124.338.601,53	19,3%
C. Fondsvermögen		642.878.699,72	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
427.792.513,17	427.792.513,17	92.361.391,00	92.361.391,00
43.343.724,60	43.343.724,60	9.358.010,18	9.358.010,18
73.881.481,60		15.951.182,41	
32.264.874,77	106.146.356,37	6.966.060,94	22.917.243,35
11.428.924,07		2.467.531,30	
17.493.181,70		3.776.818,30	
408.395,48		88.173,53	
18.720.940,13 64.087,39		4.041.894,19 13.836,62	
5.587.849,31	53.703.379,08	1.206.429,56	11.594.683,50
	630.985.973,22		136.231.328,03
74.304.694,87		16.042.555,13	
314.140,27		67.823,61	
11.845.110,20		2.557.386,64	
3.343.177,56	89.807.122,90	721.799,75	19.389.656,13
12.453.231,97	12.453.231,97	2.688.681,53	2.688.681,53
	102.260.354,87		22.078.246,66
	528.725.618,35		114.153.081,37

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,76 EUR	53,01 EUR
Umlaufende Anteile	10.020.122	2.153.224

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2020 bis 30. September 2020 erhöhte sich das Fondsvermögen um 1,5 Mio. EUR auf 642,9 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 1,1 Mio. EUR.

Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 802 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC 19.276 Anteile zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 10.020.122 für die Anteilklasse RC und auf 2.153.224 für die Anteilklasse IC. Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2020 der Wert pro Anteil (=Rücknahmepreis) mit 52,76 EUR für die Anteilklasse RC und 53,01 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 520,2 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 52,7 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlage ist im Berichtszeitraum auf rund 129,1 Mio. EUR gesunken. Dementsprechend reduziert sich die Liquiditätsquote auf 20,1%.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 124,6 Mio. EUR auf 89,8 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 39,2 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 32,1 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 65,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 22,8 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 13,9 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 21,3 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 0,5 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 6,8 Mio. EUR sind Anzahlungen auf Immobilien.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 109,2 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 90,3 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 0,4 Mio. EUR umfassen Nachzahlungen aus Kaufpreisanpassungen und Einbehalten sowie noch zu zahlende Erwerbsnebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 14,4 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,1 Mio. EUR beinhalten insbesondere Abgrenzungen, Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 15,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,5 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 3,0 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 3,4 Mio. EUR auf sonstige Kosten. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR für Ertragsteuern und 6,0 Mio. EUR für latente Steuern.



Essen, DHL Logistik



Essen, Roeser Logistik

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland															
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“	FG		B (95%)	05/15	1991	6.681	+ 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.851		248	K, PA, LA	41.400 41.200	41.300	7,2%
2	20359 Hamburg Pinnaßberg 47 „Dock 47“	FG		B (84%)	05/15	2004	1.584		4.035		50	K, PA, LA	17.500 16.300	16.900	2,9%
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19, Sandstr. 24 „City Park Center“	FG		B (45%) L (45%)	06/15	2009	6.840		19.637	180	504	K, PA, LA	39.450 38.600	39.025	6,8%
4	01307 Dresden Pfotenhauerstr. 41	FG		W (79%) L (21%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	12.100 12.700	12.400	2,2%
5	70565 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	27.650 28.400	28.025	4,9%
6	14532 Kleinmachnow Herrmann-von-Helmholtz-Str. 3-7	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		15.200 15.250	15.225	2,6%
7	86156 Neusäß Regensburger Straße	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		10.650 10.300	10.475	1,8%
8	55129 Mainz Barcelona-Allee 15	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		12.150 11.800	11.975	2,1%
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		11.800 11.900	11.850	2,1%
10	45307 Essen Am Zehnthof 77, Schönscheidstr. 50	FG		LG (76%) B (24%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	22.900 22.600	22.750	3,9%
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		16.000 16.300	16.150	2,8%
12	90471 Nürnberg Poststr. 6	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		7.950 7.900	7.925	1,4%
13	01139 Dresden Marie-Curie-Str. 14	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		9.600 9.700	9.650	1,7%
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-102, Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“	FG		L (43%) B (42%)	11/16	1978	4.464	+ 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Mit-eigentumsanteil an 1.237m ² Hof- und Gebäudefläche, sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.054	796	362	K, PA	30.500 29.500	30.000	5,2%
15	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (100%)	12/16	1998	16.621		17.208		203	K, PA, LA	34.400 34.500	34.450	6,0%
16	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-12	FG		W (100%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	28.750 29.600	29.175	5,1%
17	60134 Frankfurt am Main Umlandstr. 2	FG		B (92%)	03/19	2002	2.069	+ 4,70m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) + 2,15m ² (20/10.000 von 1.077m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigen-tumsanteil	6.755		57	K, PA	37.200 37.500	37.350	6,5%
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53	FG		W (100%)	09/19	2019	506			1.001	5	PA	4.900 4.680	4.790	0,8%
19	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 38-40	FG		W (100%)	11/19	2019	7.009			8.992	30	PA	32.700 31.000	31.850	5,5%

Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in Jahren											
2.355 2.367	50 50	2.409	1.927	482	6,5%	61			10.900	26,9%	4,4%	5,3
883 884	54 58	1.044	793	251	6,4%	32			3.000	18,3%	3,2%	3,1
2.506 2.522	59 59	2.147	1.293	854	5,8%	108	1.017	4,6	5.000	13,1%	2,9%	3,9
608 606	75 75	974	365	609	8,8%	49	491	5,0				1,2
1.716 1.696	51 51	1.266	976	290	6,5%	63	662	5,1			11,8%	2,1
802 802	46 46	1.109	872	237	7,5%	61	668	5,4	3.704	25,0%		10,5
537 537	46 46	543	355	188	4,9%	27	295	5,6	2.550	24,3%		10,7
612 612	46 46	766	564	202	6,3%	38	429	5,6	2.876	24,1%		10,7
618 618	46 46	942	731	211	7,8%	47	528	5,6	2.877	24,3%		10,7
1.307 1.544	45 38	2.083	1.452	631	10,1%	104	1.202	5,7	5.175	22,7%		10,3
803 803	46 46	1.200	987	213	7,9%	61	711	5,7	3.793	24,0%		10,9
403 403	46 46	371	264	107	4,9%	21	245	5,9	1.901	24,4%		10,9
508 508	46 46	506	331	175	4,9%	25	300	6,1	2.372	24,7%		11,2
1.927 1.903	37 37	2.733	2.041	692	9,1%	137	1.672	6,1			18,0%	4,6
2.302 2.302	38 38	2.402	1.909	493	7,5%	120	1.496	6,2				16,3
1.162 1.163	78 78	1.866	1.164	701	7,1%	93	1.439	8,5	6.600	23,3%		0,2
1.470 1.469	52 42	2.916	2.139	777	8,2%	292	1.998	3,5	16.000	42,8%	0,5%	6,9
204 168	79 79	338	166	172	6,7%	34	268	4,0			75,9%	0,3
1.208 1.208	80 80	338	166	172	6,7%	220	1.826	4,0				0,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Aus- stattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilien- vermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien in Deutschland															
20	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100	FG		W (89%)	06/20	2020	2.686		357	3.398	22	PA	21.850 22.100	21.975	3,8%
21	12529 Schönefeld Rathausgasse 2-10 „RathausVillen“	FG		W (94%)	09/20	2020	11.469			11.808	154	PA		52.264	9,1%
II. Direkt gehaltene Immobilien in anderen Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
1	Dublin 9, Northwood, Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.113	126		20.950 ⁸⁾ 21.900 ⁸⁾	34.650	6,0%
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Deutschland															
Beteiligung: 100% an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 6.683.700 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 6.140.732 EUR															
1	18059 Rostock Erich-Schlesinger-Str. 65	FG		LG (77%) B (23%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.400 6.350	6.375	1,1%
Beteiligung: 100% an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 7.990.699 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 7.189.456 EUR															
2	58640 Iserlohn An der Kisse 1	FG		LG (89%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		7.550 7.350	7.450	1,3%
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderen Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
Beteiligung: 100% an Maestro Residential Coöperatief U.A. Wert der Gesellschaft: 22.432.335 EUR ⁷⁾ Gesellschafterdarlehen: 21.270.000 EUR Gesellschaftskapital: 22.215.655 EUR															
1	2287 Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (97%)	05/20	1974	11.160			17.220	159	PA	42.500 42.700	42.600	7,4%
Beteiligung: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L. Gesellschaftskapital: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 15.597.500 EUR ⁷⁾ 100% an Vallecas PropCo, S.L. Gesellschaftskapital: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 15.497.500 EUR ⁷⁾															
V. Immobilienvermögen gesamt														576.579	100,0%

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

1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

2) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung

U = unbebautes Grundstück

ER = Erbbaurecht

3) B = Büro&Praxis

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

W = Wohnen

Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

4) K = Klimaanlage

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

5) Die Fondsimmobilen werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.

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

7) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

8) Ohne Berücksichtigung der letzten Tranche.

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾
Rohrertrag – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in Jahren											
894 896	70 80	1.612	1.023	589	7,5%	74	1.535	4,5			85,2%	1,8
		4.208	3.350	858	8,1%	37	4.171	4,5	23.600		82,6%	0,2
1.163 1.163	80 80	1.893	573	1.320	5,7%	82	1.811	4,5				3,0
		59		59	1,0%	3	36	0,5				
353 353	46 46	359	280	79	6,0%	18	217	6,2				11,1
		68		68	1,0%	4	42	0,7				
412 412	46 46	495	417	78	7,3%	25	312	6,3				11,3
1.737 1.718	50 50	1.568	850	718		78	1.490	9,5			2,9%	3,1
									90.347	15,7%		

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8, 10 „RathausVillen“	52,264	11.09.2019	
69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Straße 100	21,731	16.06.2020	
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
Dublin 9, Northwood Santry Demesne „Cedar View“ IE	33,288	09.07.2020	
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	107,283		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
Maestro Residential Cooperatief U. A. 2287 Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 „Maestro“ NL	42,540	29.05.2020	100,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	42,540		
Summe	149,823		

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2020	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							89.832.664,01	14,0%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Air France-KLM S.A. EO-Obl. 2020(20/25)	FR0013477254	16.01.25	1,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	1,50	0,00	4.100.000,00	0,00	0,00	0,0%
APRR EO-Medium-Term Nts 2020(20/23)	FR0013477486	20.01.23	0,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG EO-Anleihe v.20(20/24)	XS2199265617	06.07.24	0,38	4.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG EO-Anleihe v.20(20/32)	XS2199266698	06.07.32	1,38	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	4.099.608,64	0,6%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med.-T.Nts 19(24)	FR0013432770	05.02.24	0,13	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CEPSA Finance S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2020(27/28)	XS2117485677	12.02.28	0,75	0,00	0,00	5.000.000,00	4.563.507,50	0,7%
Commerzbank AG MTN-IHS S.903 v.18(23)	DE000CZ40M21	28.03.23	0,50	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	1,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-Med.-Term Notes 2020(20/27)	FR0013495181	17.03.27	0,57	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.17(20)	DE000DL19TX8	07.12.20	0,02	3.600.000,00	0,00	3.600.000,00	3.600.540,00	0,6%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19U23	20.01.27	1,63	0,00	0,00	5.000.000,00	5.010.000,00	0,8%
Deutsche Wohnen SE Anleihe v.2020(2020/2025)	DE000A289NE4	30.04.25	1,00	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00	2.601.303,33	0,4%
Deutsche Wohnen SE Anleihe v.2020(2020/2030)	DE000A289NF1	30.04.30	1,50	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Ferrari N.V. EO-Notes 2020(20/25)	XS2180509999	27.05.25	1,50	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2026/2026)	XS2237434472	28.09.26	0,38	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	1.986.812,22	0,3%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2027/2027)	XS2152329053	08.10.27	1,63	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2032/2033)	XS2237447961	28.01.33	1,13	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	2.011.796,02	0,3%
Givaudan Finance Europe B.V. EO-Notes 2020(20/32)	XS2126170161	22.04.32	1,63	800.000,00	800.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.23	1,50	0,00	5.100.000,00	900.000,00	727.195,50	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.21	0,80	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.22	0,50	0,00	15.100.000,00	0,00	0,00	0,0%
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2020(20/40)	XS2168630205	07.05.40	1,75	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/32)	XS2194192527	24.06.32	2,00	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2020(26)	XS2182399274	03.06.26	0,63	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H344 v.20(25)	XS2171210862	12.05.25	0,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LVMH Moët Henn. L. Vuitton SE EO-Medium-Term Notes 19(19/23)	FR0013405347	28.02.23	0,13	0,00	4.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
Raiffeisen Bank Intl AG EO-Med.-Term Nts 2019(26)S.194	XS2055627538	25.09.26	0,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Santander Consumer Finance SA EO-Preferred MTN 2020(25)	XS2100690036	17.01.25	0,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Svenska Handelsbanken AB EO-Medium-Term Notes 2020(25)	XS2156510021	15.04.25	1,00	3.500.000,00	3.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.10.23	3,10	0,00	0,00	5.000.000,00	5.061.625,00	0,8%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2020(20/24)	DE000A28VQC4	07.04.24	1,63	4.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(27)	XS2157184255	16.04.27	1,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				67.900.000,00	163.800.000,00	30.000.000,00	29.662.388,21	4,6%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Linde Finance B.V. EO-Med.-Term Nts 2020(20/32)	XS2177021602	19.05.32	0,55	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Norddeutsche Landesbank -GZ- FLR-Inh.-Schv. v.18(24)	DE000NLB2UT1	28.03.24	0,85	0,00	0,00	5.000.000,00	4.875.525,00	0,8%
Wintershall Dea Finance B.V. EO-Notes 2019(19/31)	XS2055079904	25.09.31	1,82	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	4.693.022,50	0,7%
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				12.000.000,00	17.000.000,00	10.000.000,00	9.568.547,50	1,5%
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:				79.900.000,00	180.800.000,00	40.000.000,00	39.230.935,71	6,1%
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				10.600.000,00	22.000.000,00	13.600.000,00	13.672.165,00	2,1%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Investmentanteile				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Geldmarktinstrumente				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	11.625.098,75 2.271.357,62	13.896.456,37	2,2%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		21.270.000,00	3,3%
3. Zinsansprüche		496.569,01	0,1%
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	22.762.834,32 77.924,01	22.840.758,33	2,6%
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00	6.794.278,87	1,1%
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	90.347.250,00	14,1%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		381.963,88	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung		14.402.496,84	2,2%
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	0,00 0,00	4.064.977,31	0,6%
III. Rückstellungen		15.141.913,50	2,4%
Fondsvermögen (EUR)		642.878.699,72	

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2020

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	39.230.935,71 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	3.600.540,00 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	5.602.720,50 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	30.027.675,21 EUR
Summe	39.230.935,71 EUR	Summe	39.230.935,71 EUR

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

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

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

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2020)	52,76 EUR	53,01 EUR
Umlaufende Anteile	10.020.122	2.153.224

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt

es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere: Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum

letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

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

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

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

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

5. Forderungen: Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen. Hierzu werden Forderungen > 90 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 grundsätzlich eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungs-

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen,

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.



Hamburg, Dock 47

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 30. September 2020)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten ausgelagert. Die Angaben zur Auslagerung der Immobilienbewerter sind separat unter „Externe Bewerter“ aufgeführt. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauftragen, sind nicht

aufgeführt, da diese keine Auslagerungstätigkeiten im aufsichtsrechtlichen Sinne darstellen. Mit der Beauftragung solcher Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
SW3 Capital Embassy House Ballsbridge Dublin 4, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne „Cedarview“

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

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Deutschland, Essen, Am Zehnthof/Schönscheidtstraße Deutschland, Nürnberg, „City Park Center“ Deutschland, Stuttgart, „Bülöw Tower“ Deutschland, Stuttgart-Vaihingen, „B19“ Deutschland, Frankfurt am Main, Uhlandstraße
DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH Potsdamer Straße 188 10783 Berlin, Deutschland	Deutschland, Berlin, Martin-Riesenburger-Straße Deutschland, Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße Deutschland, Leipzig, Täubchenweg Deutschland, Schönefeld, „RathausVillen“
Hocke & MacDonald Chartered Surveyors, Valuers & Property Consultants 118 Lower Baggot Street Dublin 2, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne, „Cedarview“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Deutschland, Dresden, Pfotenhauerstraße Deutschland, Düsseldorf, „Münster Center“ Deutschland, Hamburg, „Dock 47“ Deutschland, Hamburg, Fehmarnstraße Deutschland, Hannover, Vahrenwalder Straße Deutschland, Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci“ Deutschland, Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Bereitstellung von internen Management-Dienstleistungen (Umzug, Büroausstattung, Reisekosten, Dienstwagen u. ä.)
Deutsche Bank AG, Filiale London ¹⁾ Winchester House, 12 Great Winchester Street London, EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

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

Dienstleister (Stand: 30. September 2020)

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen hat die Gesellschaft darüber hinaus die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten an Dienstleister

vergeben. Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg, Deutschland	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, „City Park Center“ in Deutschland
Haus & Garten Michael Kautz Dorfstraße 12 04824 Beucha, Deutschland	Deutschland, Leipzig, Täubchenweg
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden, Deutschland	Deutschland, Dresden, Pfotenhauerstraße
HHS Hanse Hausmeister Service GmbH Fahrenkrön 112 22179 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Hamburg, Fehmarnstraße
HYPÄ Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart, Deutschland	Deutschland, Stuttgart, „Bülöw Tower“
STRABAG Property und Facility Services GmbH Niederlassung Region Ost Ullsteinstraße 73 12109 Berlin, Deutschland	Deutschland, Schönefeld, „RathausVillen“
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Hamburg, „Dock 47“ Deutschland, Hannover, Vahrenwalder Straße
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart, Deutschland	Deutschland, Stuttgart-Vaihingen, „B19“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
Deutsche Bank AG ¹⁾ Stock-im Eisen-Platz 3 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA ¹⁾ Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin, Deutschland	IT Software-Dienstleistungen (Support)
ISR Information Products AG Lange Straße 61 38100 Braunschweig, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
State Street Bank International GmbH Brienner Straße 59 80333 München, Deutschland	Verwahrstelle

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

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital (KWG): 20,670 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2019

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Head of Real Estate Europe, Alternatives

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Real Estate Investments Specialist

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Portfolio Management

Alternatives and Real Assets

Dr. Grit Franke

Chief Operating Officer Real Estate Europe

zugleich Geschäftsführerin der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR

Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU)

Nr. 575/2013 (CRR)): 2.207,5 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2019

Aufsichtsrat

Dr. Asoka Wöhrmann (seit 9. Juli 2020)

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group

CEO DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Pierre Cherki (bis 30. Juni 2020)

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group

Head of Alternatives

DWS Group GmbH & Co. KGaA, New York, USA

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer, München

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen (seit 29. Juni 2020)

Head of Client Coverage Division

DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Georg Allendorf (bis 29. Juni 2020)

Management Consultant, Flörsheim-Dahlsheim

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens

COO Chief Control Officer

DWS Group & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin EBS Real Estate Management Institute

EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stefan Knoll

Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord

Leiter Privatkunden Nord, Hamburg

Deutsche Bank AG

Externe Bewerter

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

Regelbewerter:

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Düsseldorf

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter:

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

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

Ernst + Young GmbH

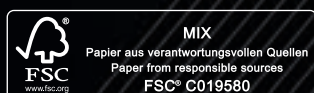
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.