

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2021



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. Oktober 2021) 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 2021)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹⁾
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen 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, ab dem 23. März 2021 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

Die Ausgabe neuer Anteile erfolgt in Abhängigkeit von den Investitionsmöglichkeiten der Anlegergelder und unter Beachtung der für einen offenen Immobilien-Publikums-

fonds maximal geltenden Liquiditätsquote von 49% des Fondsvermögens.

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 2021	16
Vermögensübersicht zum 30. September 2021	18
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021	
Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2021	28
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021	
Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	30
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	32
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	36
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	40
Externe Bewerter	41

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2021)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklassse RC	Anteilklassse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	908,4 Mio. EUR	759,0 Mio. EUR	149,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	771,3 Mio. EUR	644,5 Mio. EUR	126,8 Mio. EUR
– direkt gehalten	592,0 Mio. EUR	494,6 Mio. EUR	97,4 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	179,3 Mio. EUR	149,8 Mio. EUR	29,5 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	28		
– direkt gehalten	23		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	96,6%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	95,8%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	17,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsübergänge	1		
– direkt gehalten	0		
– 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 (1.4.2021 bis 30.9.2021)	-2,28 Mio. EUR	-2,28 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2021 bis 30.9.2021, BVI-Methode)			
		0,9%	1,2%
Wertentwicklung (1.10.2020 bis 30.9.2021, BVI-Methode)			
		2,1%	2,7%
Endausschüttung je Anteil (14.7.2021)		0,55 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2021		53,33 EUR	53,63 EUR
Rücknahmepreis		53,33 EUR	53,63 EUR
Ausgabepreis		56,00 EUR	56,31 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709



Hamburg, Fiege Logistik

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 2021 bis 30. September 2021.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahrs waren unverändert geprägt von der anhaltenden COVID-19-Pandemie, deren Höhepunkt mittlerweile jedoch überschritten scheint. Insbesondere der weltweite Fortschritt der nationalen Impfprogramme hat zu einer Entspannung der Situation geführt. Damit einher ging in vielen Ländern die sukzessive Wiedereröffnung des öffentlichen Lebens. Profitieren konnten davon auch die von der Pandemie besonders betroffenen Sektoren Einzelhandel und Hotel.

Vor diesem Hintergrund sind die Mieter auch wieder ihren vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Soweit offene Forderungen gegenüber Mietern bestehen, hat das Fondsmanagement hierfür zeitnah und in angemessener Höhe Risikoversorge getroffen. Darüber hinaus haben Mieter damit begonnen, neben ihren laufenden Mietzahlungen auch etwaige offene Forderungen aus Zeiten der angeordneten Schließungen zu bedienen. In Anbetracht des anstehenden Herbstes und Winters können jedoch erneute Rückschläge nicht ausgeschlossen werden. Der Fokus des Fondsmanagements liegt daher unverändert auf der Aufrechterhaltung stabiler Mieteinkünfte.

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2021 bis zum 30. September 2021 eine Wertentwicklung von 0,9% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienerträge sowie das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes und des Wertpapierportfolios trugen hierzu maßgeblich bei.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn leicht auf 908,4 Mio. EUR gesunken (31. März 2021: 912,4 Mio. EUR) – insbesondere aufgrund der erfolgten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 von rund 10,1 Mio. EUR.

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

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 136,6 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn um 29,8 Mio. EUR erhöht, da zum Erwerb der Immobilie „Spectrum“ in Hamburg teilweise Fremdkapital eingesetzt wurde. Somit ergibt sich eine Erhöhung der Fremdfinanzierungsquote auf 17,7% (31. März 2021: 15,6%). Der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%. Um den Handlungsspielraum des Sondervermögens zu erweitern, besteht des Weiteren eine Kreditlinie über 30 Mio. EUR. Während des Berichtszeitraums wurde diese jedoch nicht in Anspruch genommen.

Positiv haben sich ebenfalls die im Liquiditätsportfolio des Fonds gehaltenen Anleihen entwickelt. Das Anleiheportfolio wurde in seiner Zusammensetzung und Laufzeit zugunsten geringerer Risiken und Volatilität der aktuellen Marktsituation angepasst.

Die liquiden Mittel des Fonds wurden im selben Zeitraum aufgrund der Ankäufe auf 221,2 Mio. EUR reduziert (31. März 2021: 290,1 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 24,4% (31. März 2021: 31,8%). Mit den Mitteln aus Sparplänen sowie der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum insgesamt rund 0,4 Mio. EUR zugeflossen. Die Anteilrückgaben im Geschäftshalbjahr beliefen sich auf rund 2,7 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 2,3 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 neben der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 insbesondere für die Kaufpreiszahlung einer gemeinschaftlich mit einem ebenfalls von der DWS verwalteten Offenen Immobilienfonds erworbenen und über eine Objektgesellschaft anteilig gehaltenen Immobilie in Hamburg, Deutschland (Logistik) verwendet.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 771,3 Mio. EUR (31. März 2021: 685,9 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch den Bestandsübergang der vorgenannten Logistik-Immobilie in Hamburg, Deutschland, auf insgesamt 28 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte erhöht.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2021 rund 96,6% und liegt über dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. März 2021: 94,7%). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien lieferten während des Geschäftsjahres weiterhin einen positiven Ergebnisbeitrag.

Seit dem Inkrafttreten der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) am 10. März 2021 enthalten die vorvertraglichen Informationen für das Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland bereits Erläuterungen zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen sowie zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Sondervermögens.

Vor dem Hintergrund von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung wurden nun mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 die Anlagebedingungen um eine Regelung ergänzt, dass bei Erwerb und Bewirtschaftung von Immobilien auch die ökologischen Merkmale berücksichtigt werden sollen, die die Kapitalgesellschaft für das Sondervermögen bewirbt. Im Zuge der Anpassung wurden auch verschiedene Änderungen berücksichtigt, die sich aus dem zum 2. August 2021 in Kraft getretenen sogenannten „Fondsstandortgesetz“ (Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland) ergeben. Diese beziehen sich insbesondere auf die Modalitäten und die Bekanntmachungsfrist im Fall von künfti-

gen Änderungen der Anlagebedingungen und bringen darüber hinaus für den Fonds Erleichterungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften mit sich.

Über Entwicklungen in dem Bereich Nachhaltigkeit werden wir unsere Anleger auch künftig informieren.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 3. November 2021

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den starken, durch die Corona-Pandemie bedingten Verwerfungen im Jahr 2020 zeigt sich die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf 2021 erholt, aber noch nicht auf Vorkrisenniveau. Grundsätzlich stützt der wiederbelebte Welthandel, der nach einem Rückgang von 6% im Jahr 2020 im Jahresverlauf 2021 mit einem Zuwachs von 12% deutliche Anstiege verzeichnen dürfte.¹⁾ Auch Frühindikatoren wie der Einkaufsmanager-Index zeigten sich im Oktober 2021 positiv, wenngleich mit nachlassender Dynamik. Mit einem Indexstand von 52 lag der Oktoberwert für Deutschland weiterhin über der neutralen Schwelle von 50, ging aber gleichzeitig auf den niedrigsten Wert seit acht Monaten zurück.²⁾ Letztlich blieb die Corona-Pandemie und damit verbundene Effekte wie Lockdowns und Impffortschritt insbesondere zu Jahresbeginn ein bestimmender Faktor für die wirtschaftliche Erholung, nicht zuletzt aufgrund neuer Virus-Mutationen. Mittlerweile treten Folgeerscheinungen wie Transport- und Logistikprobleme, Produktionsengpässe infolge fehlender Vorprodukte, steigende Rohstoffpreise sowie eine anziehende Inflation immer stärker in Erscheinung und belasten damit die wirtschaftliche Erholung Deutschlands. So wird nach 0,5% im Jahr 2020 in diesem Jahr mit einem Anstieg der Inflation auf rund 3% gerechnet, was letztlich geldpolitische Maßnahmen auf europäischer Ebene nach sich ziehen könnte.³⁾

Konkret wird in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland nach der Corona-bedingten Schwächephase im Jahr 2020 mit einem negativen Wirtschaftswachstum von -4,9% eine positive Entwicklung und einsetzende Erholungsphase erwartet. Entsprechend wird für das Gesamtjahr 2021 mit einem Wachstum von 2,5% gerechnet. Nachdem das verarbeitende Gewerbe in den vergangenen Monaten durch fehlende Vorprodukte und steigende Rohstoff- und Energiepreise ausgebremst wurde und die Industrieproduktion im August auf Monatsbasis um 4% und Exporte um 1,2% sanken, bleiben der Dienstleistungssektor und der private Konsum als Stützen der wirtschaftlichen Erholung. Während im Gastgewerbe- und Servicebereich tendenziell im weiteren Jahresverlauf auch weiterhin Corona-induzierte Einschränkungen drohen, dürfte insbesondere die aufgestaute Konsumentennachfrage die wirtschaftliche Erholung befeuern.⁴⁾

(Datenquellen: Oxford Economics, Markit 10/2021)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2021 bis 30. September 2021 in einer mit 40 Basispunkten engen Trading Range im negativen Bereich. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2021 bei -33 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,20% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von zehn Basispunkten im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2021 bei -0,597% p.a. und per 30. September 2021 bei -0,673% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität lag seit September 2019 bei -0,50%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Deutsche Immobilienmärkte

Der deutsche Immobilienmarkt ist nach unserer Einschätzung in eine beginnende Erholungsphase eingetreten, wenngleich die Pandemie deutliche Spuren an den Märkten hinterließ. Entsprechend hat das Jahr 2020 die deutschen Immobilienmärkte infolge von Lock-Downs und Grenzsicherungen vor große Herausforderungen gestellt, allerdings erfolgten auch umfangreiche Stützungs- und Hilfsmaßnahmen seitens der Regierung, der EZB und anderer europäischer Institutionen. Dank dieser Subventionen, Ausfallgarantien, Steuererleichterungen und sozialen Sicherungsmaßnahmen konnten vielfach Insolvenzen verhindert und damit deutlich steigende Arbeitslosenzahlen verhindert werden, zumal solide Ausgangsbedingungen wie niedrige Leerstände und moderate Bautätigkeit die Immobilienmärkte zusätzlich stützten. Nichtsdestotrotz hat die Corona-Pandemie in den vergangenen 12–18 Monaten insbesondere im Hotel- und Einzelhandelssektor für Verwerfungen gesorgt. Ladenschließungen und fehlende internationale Touristen haben den stationären Einzelhandel belastet und für signifikante Mietausfälle gesorgt. Als Folge daraus blieb die Flächennachfrage schwach und gerade die seit Jahren gebeutelten Shopping Center verzeichneten zum Jahresende 2020 neuerliche Leerstandsanstiege und deutliche Mietrückgänge um über 13%. Dieser Trend dürfte sich im Jahresverlauf 2021 in abgeschwächter Form fortgesetzt haben.

1) Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2021

2) IHS Markit, Flash Germany PMI Composite Output Index, Oktober 2021

3) Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2021

4) Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2021

Auch am deutschen Büromarkt hinterließ die Pandemie ihre Spuren. Lag die durchschnittliche Leerstandsrate in den Top-7 Büromärkten zu Beginn der Pandemie noch bei knapp über 3%, dem niedrigsten Wert seit den frühen 1990er Jahren, stieg sie bis Ende 2020 auf moderate 3,9% an und dürfte zum Jahresende 2021 lediglich um rund 90 Basispunkte auf etwa 4,8% steigen. Insbesondere Stuttgart und München fallen hier positiv auf, Frankfurt und Düsseldorf führen hingegen das Feld an. Auch Mietniveaus dürften sich im Jahresverlauf um rund -0,5% moderat korrigieren, nachdem sie 2020 im Durchschnitt sogar noch leicht anstiegen. Hauptgrund hierfür war eine positive Mietentwicklung in Hamburg und Stuttgart, während in den übrigen Top-7 Bürostandorten die Mietentwicklung stagnierte. Die einsetzende Erholung der Flächennachfrage und moderate, durch die Pandemie zum Teil verzögerte Fertigstellungsvolumen stützen den Büromarkt zusätzlich.

Freundlicher zeigten sich die deutschen Logistikmärkte, die in weiten Teilen sogar von der Krise und dem starken Wachstum im Online-Handel profitieren konnten. Insbesondere hier konnte Deutschland seine Rolle als vermeintlicher „sicherer Hafen“ ausspielen. Nach 1,4% Mietwachstum im vergangenen Jahr dürfte dieser Wert im Jahr 2021 sogar knapp doppelt so hoch ausfallen, wobei deutliche Treiber urbane Standorte mit ihrer Fokussierung auf den Online-Handel und Auslieferung „auf der letzten Meile“ waren und weiterhin bleiben dürften.

Die deutschen Wohnungsmärkte zählen ebenso zu den Gewinnern der Krise, konnten sie doch ihren defensiven Charakter voll zur Geltung bringen. Im europäischen Kontext gilt Deutschland als etablierter Wohnungsmarkt, entsprechend blieben Mietausfälle und Leerstandszunahmen die Ausnahme und Mietniveaus korrigierten trotz regulatorischer Unsicherheiten lediglich partiell und temporär im Spitzensegment, wo sich die verringerte Nachfrage nach kleinteiligen, befristeten Mietverträgen und möbliertem Wohnen am stärksten bemerkbar machte. Insgesamt rechnen wir selbst in Berlin im Jahresverlauf 2021 mit weiteren Mietanstiegen im unregulierten Spitzensegment.⁵⁾

(Datenquellen: DWS 07-08/2021)

Deutsche Investmentmärkte

Die deutschen Investmentmärkte stehen weiterhin im Zeichen der Corona-Pandemie. Zwar konnte sich die Investmentdynamik im Verlauf des Jahres 2021 weitgehend stabilisieren und sich von ihrem Tiefstand zu Jahresbeginn 2021 erholen, dennoch liegen Transaktionsvolumen weiterhin unter den Vorkrisenniveaus zur Jahresmitte 2020. Wurden in der 12-Monats-Betrachtung im zweiten Quartal 2020 sektorübergreifend noch Immobilien im Wert von über 85 Mrd. EUR gehandelt, lag der annualisierte Wert im dritten Quartal 2021 bei rund 64 Mrd. EUR. Trotz Markterholung entspricht dies noch immer einem Rückgang um rund 25%, gegenüber Vorjahresquartal sind es noch rund 20%.

Auf sektoraler Ebene liegen Logistik- und Wohnimmobilien klar in der Anlegergunst vorn. Beide Sektoren verzeichneten während der Corona-Pandemie deutlich weniger starke Rückgänge beim Transaktionsvolumen und liegen im dritten Quartal 2021 mit 90% bzw. 94% nahe ihrer Vorkrisenniveaus. Büroinvestments, Einzelhandelsimmobilien und Hotelobjekte folgen mit einem Abstand dahinter, konnten sich mit Ausnahme des Einzelhandels allerdings bereits erholen, wenngleich die Erholung am Hotelmarkt nicht zuletzt angebotsbedingt auf niedrigem Niveau erfolgte und sehr moderat ausfiel.⁶⁾

Trotz der weiterhin verhaltenen Investmentaktivität rechnen wir perspektivisch mit einem neuerlichen Anstieg der Transaktionsvolumen und einer nachlassenden Polarisierung hinsichtlich der Sektorallokation. Spitzenrenditen haben sich auch im vergangenen Jahr sehr robust gezeigt, wobei Einzelhandelsobjekte auch hier eine Ausnahme darstellten.

Letztlich bleibt die Attraktivität von Immobilienanlagen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld auch weiterhin hoch, entsprechend rechnen wir mittelfristig mit anhaltender Renditekompression.⁷⁾

(Datenquellen: DWS 07/2021, RCA 10/2021)

5) DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, Juli 2021; DWS, Germany Real Estate Strategic Outlook, August 2021, DWS European Consolidated Real Estate Forecasts, Juli 2021

6) RCA, Oktober 2021

7) DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, Juli 2021

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 auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Die regulatorischen Anforderungen an den Inhalt und das Format der nach der Offenlegungsverordnung offenzulegenden Informationen befinden sich derzeit teilweise noch in der Entwicklung und Konkretisierung.

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 2021 bis 30. September 2021 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -2,28 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2021 auf 908,4 Mio. EUR (Stand 31. März 2021: 912,4 Mio. EUR).

Zum 30. September 2021 betrugen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 771,4 Mio. EUR und die liquiden Mittel 221,2 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 und Staats- bzw. Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

In den ersten sechs Monaten des aktuellen Geschäftsjahres hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,87% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,16% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2021)				
	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	0,9%		1,2%	
1 Jahr	2,1%		2,7%	
2 Jahre	4,5%	2,2%	5,6%	2,8%
3 Jahre	8,3%	2,7%	10,0%	3,2%
5 Jahre	15,7%	3,0%	18,2%	3,4%
Seit Auflegung*	18,3%	2,5%	21,2%	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 beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

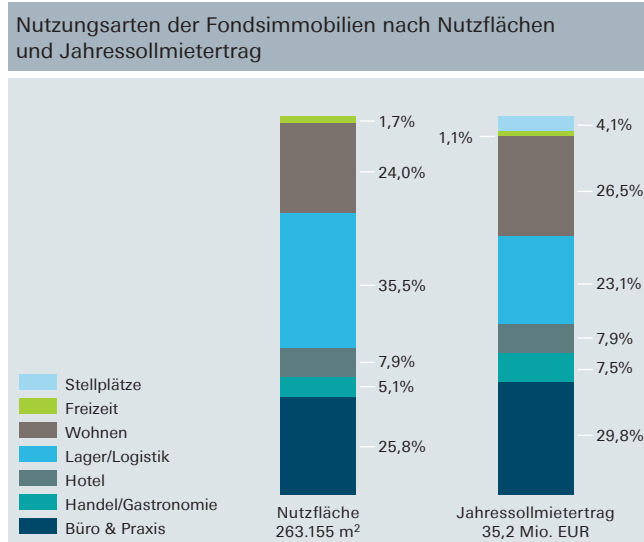
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 28 Immobilien, davon 23 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 592,0 Mio. EUR und fünf Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 179,3 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Ventures mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

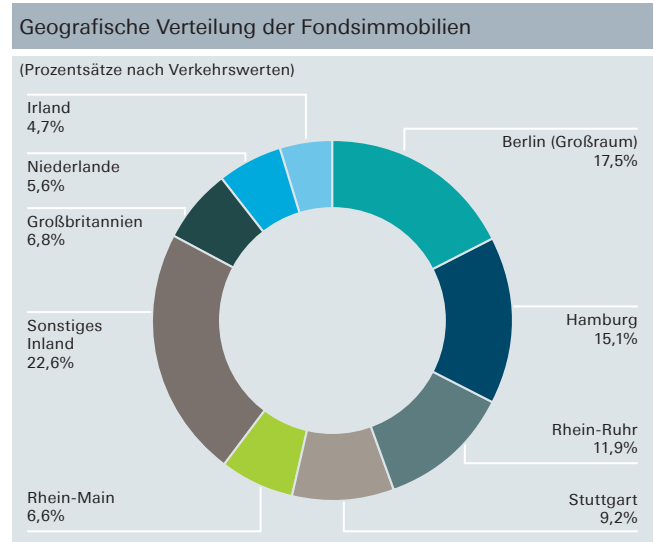
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmietertrag bilden Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien derzeit die Schwerpunkte im Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland. Laufende Projektentwicklungen sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

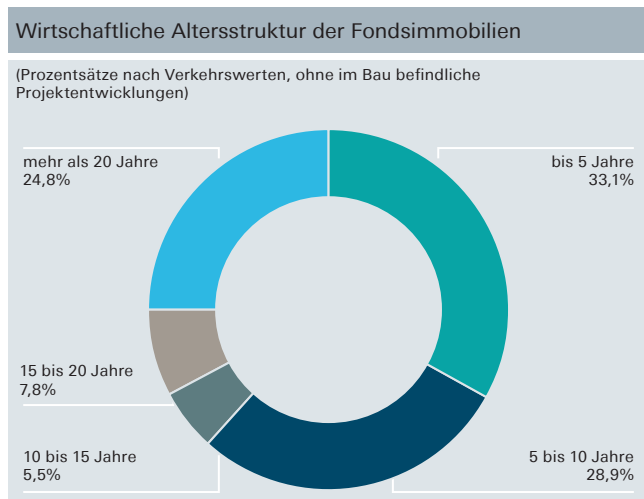


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

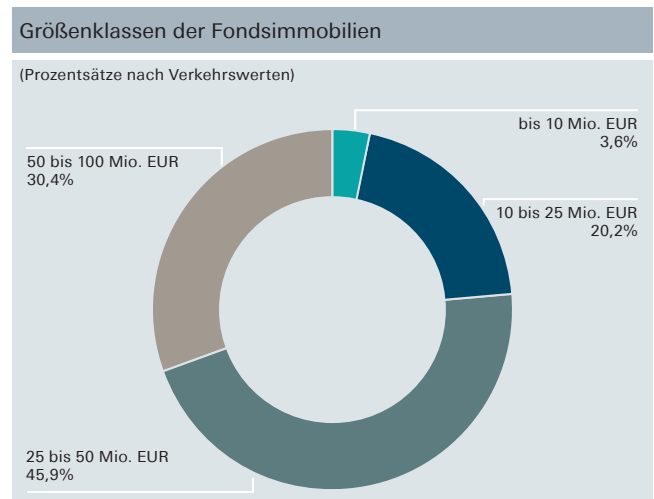
grundbesitz Fokus Deutschland ist zum Berichtsstichtag überwiegend im Inland investiert und über verschiedene Regionen diversifiziert.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen			
bis 10 Mio. EUR	27,6 Mio. EUR	3,6%	4 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	155,5 Mio. EUR	20,2%	10 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	354,1 Mio. EUR	45,9%	10 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	234,2 Mio. EUR	30,4%	4 Objekte
Gesamt	771,3 Mio. EUR	100,0%	28 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.

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

Hamburg (DE) – Logistikimmobilie

Der Kaufvertrag für die Logistikimmobilie „Spectrum“ wurde am 27. April 2021 unterzeichnet. Das in Hamburg Billbrook/Allermöhe gelegene Objekt wurde 2007 errichtet und verfügt aktuell über eine Nutzfläche von insgesamt rund 77.100 m². Die Immobilie ist vollständig und langfristig an einen Nutzer vermietet.

Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem ebenfalls von DWS verwalteten Offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Der anteilige Kaufpreis betrug rund 69,2 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 1. Juni 2021.

Verbunden mit dem Erwerb dieser Bestandsimmobilie war der zeitgleiche Ankauf eines Erweiterungsbaus am gleichen Standort über rund 18.800 m². Die Baumaßnahmen sollen planmäßig im zweiten Halbjahr 2022 abgeschlossen werden. Baufortschritt sowie Bau- und Ausführungsqualität werden fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Der Mietvertrag über die Fläche des Erweiterungsbaus wurde mit Unterzeichnung des Kaufvertrags vorzeitig aufschiebend bedingt geschlossen.

Der anteilige Kaufpreis für die Erweiterungsfläche beträgt rund 15,9 Mio. EUR.

Vier Objekte wurden im Berichtszeitraum erworben und werden nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen:

Am 6. August 2021 wurde ein Kaufvertrag über ein Wohnportfolio bestehend aus vier Immobilien in Köln, Dresden, Braunschweig und Bremen unterzeichnet.

Köln (DE) – Wohnimmobilie (studentisches Wohnen)

Die im Kölner Stadtteil Neuehrenfeld gelegene Immobilie verfügt auf einer Wohnfläche von 2.620 m² über 91 möblierte Apartments für Studierende, einen Kindergarten mit einer Mietfläche von rund 560 m² und 26 Tiefgaragenstellplätze. Der Kaufpreis beträgt rund 29,4 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

Dresden (DE) – Wohnimmobilie

Die im Dresdner Stadtteil Mickten gelegene Wohnimmobilie verfügt über 3.945 m² Wohnfläche bzw. 63 Wohneinheiten und 61 Tiefgaragenstellplätze. Der Kaufpreis beträgt rund 18,7 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

Braunschweig (DE) – Wohnimmobilie

Die südlich der Braunschweiger Innenstadt gelegene Immobilie verfügt über 4.246 m² Wohnfläche bzw. 56 Wohneinheiten und 71 Tiefgaragenstellplätze. Der Kaufpreis beträgt rund 23,1 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

Bremen (DE) – Wohnimmobilie

Die im Bremer Stadtteil Überseestadt gelegene Immobilie verfügt über 3.191 m² Wohnfläche bzw. 58 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Obergeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einzelhandelsflächen mit insgesamt 144 m². Die Tiefgarage besitzt 34 Stellplätze. Der Kaufpreis beträgt rund 17,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

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

Bristol (GB) – Wohnimmobilie (studentisches Wohnen)

Am 30. Oktober 2020 konnte ein Kaufvertrag über ein im Bau befindliches Studentenwohnheim geschlossen werden. Die Projektentwicklung „Willow“ umfasst 357 möblierte Apartments für Studierende und befindet sich in der Hafenstadt Bristol, rund 170 km westlich von London entfernt. Der vereinbarte, vorläufige Kaufpreis beträgt rund 62,8 Mio. EUR, wovon bereits rund 52,1 Mio. EUR aufgrund des Baufortschrittes gezahlt wurden. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2021, Baufortschritt sowie Bau- und Ausführungsqualität werden fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Der Erwerb erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft.

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 bereits eine Anzahlung von rund 12,7 Mio. EUR geleistet. 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. Der Erwerb erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2021 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 136,6 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 17,7%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2021

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	90,3	11,7%	46,3	6,0%	0,0%	3,7%	28,7%	67,7%	1,0%
Gesamt	90,3	11,7%	46,3	6,0%	0,0%	3,7%	28,7%	67,7%	1,0%

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2021

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	1.041,8	0,86266	1.207,6	0,1%
Gesamt	1.041,8		1.207,6	0,1%



Stuttgart, B19



Niederlande, Rijswijk, Clavecimbellaan

Vermietungsinformationen zum 30. September 2021

	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	25	1 ³⁾	1	1	28
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	639,8	52,1	36,4	43,1	771,3
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag ¹⁾					
Büro & Praxis	33,3%		0,0%	0,0%	29,8%
Handel/Gastronomie	8,4%		0,0%	0,0%	7,5%
Hotel	8,8%		0,0%	0,0%	7,9%
Lager/Logistik	25,9%		0,0%	0,0%	23,1%
Wohnen	17,8%		100,0%	96,8%	26,5%
Freizeit	1,3%		0,0%	0,0%	1,1%
Stellplätze	4,5%		0,0%	2,3%	4,1%
Andere	0,0%		0,0%	0,9%	0,0%
Gesamt	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	0,6%		0,0%	0,0%	0,5%
Handel/Gastronomie	0,9%		0,0%	0,0%	0,9%
Hotel	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%		0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	0,8%		0,0%	2,7%	0,8%
Freizeit	0,6%		0,0%	0,0%	0,5%
Stellplätze	0,3%		0,0%	1,3%	0,4%
Andere	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	96,4%		100,0%	96,0%	96,6%
Auslaufende Mietverträge ²⁾					
bis 31.12.2021	0,9%		0,0%	0,0%	0,8%
2022	4,6%		0,0%	0,0%	4,1%
2023	3,9%		0,0%	0,1%	3,5%
2024	8,4%		0,0%	0,0%	7,5%
2025	5,9%		0,0%	0,0%	5,2%
2026	6,9%		0,0%	0,0%	6,2%
2027	0,5%		0,0%	0,0%	0,4%
2028	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%
2029	3,5%		0,0%	0,0%	3,1%
2030	14,7%		0,0%	0,8%	13,1%
ab 2031	50,7%		100,0%	99,1%	56,1%
Gesamt	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

3) Projektentwicklung im Bau, daher keine Vermietungsinformationen.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2021 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,6% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 95,8%.

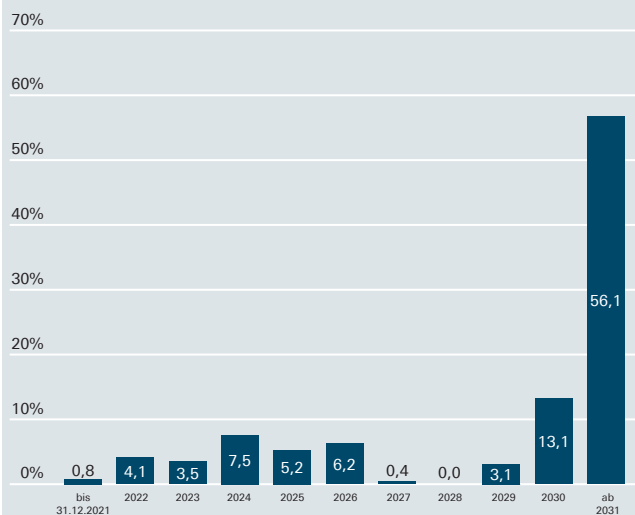
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	27,2%
Versorger und Telekommunikation	15,7%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	13,1%
Hotel/Gastronomie	8,9%
Automobil & Transport	7,3%
Konsumgüter & Einzelhandel	6,7%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	4,6%
Technologie und Software	4,4%
Bildung und Weiterbildung	2,7%
Medizin und Gesundheit	2,3%
Öffentliche Institutionen	1,6%
Bau	1,1%
Versicherungsgewerbe	0,6%
Bank & Finanzdienstleistung	0,0%
Sonstige Branchen	3,8%
Summe	100,0%

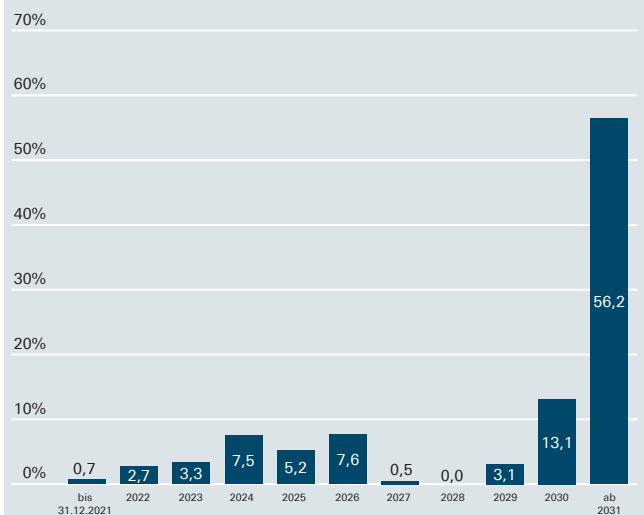
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Vermögensübersicht zum 30. September 2021

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	591.990.000,00	591.990.000,00	65,2%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	40.492.851,43	94.702.852,12		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	44.959.826,18	139.662.678,30	15,4%
Insgesamt in Fremdwährung	40.492.851,43			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	5.967.159,92	93.503.935,66		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	127.698.686,46	221.202.622,12	24,4%
Insgesamt in Fremdwährung	5.967.159,92			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	7.782.744,80		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	24.169.429,44	29.939.429,44		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	209.816,68	1.443.747,50		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	21.329.241,44 65.265,81		
5. Andere davon in Fremdwährung	0,00	19.657.177,49	80.217.606,48	8,8%
Insgesamt in Fremdwährung	24.379.246,12			
Summe der Vermögensgegenstände			1.033.072.906,90	113,7%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	90.347.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	8.958.641,48		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00	4.903.643,05	104.209.534,53	11,5%
Insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00	20.490.332,65	20.490.332,65	2,3%
Summe der Schulden			124.699.867,18	13,7%
C. Fondsvermögen			908.373.039,72	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
494.632.107,83	494.632.107,83	97.357.892,17	97.357.892,17
79.128.146,36		15.574.705,76	
37.565.792,65	116.693.939,01	7.394.033,53	22.968.739,29
78.126.402,11		15.377.533,55	
106.697.529,44	184.823.931,55	21.001.157,02	36.378.690,57
6.502.804,89		1.279.939,91	
25.015.630,49		4.923.798,95	
1.206.310,70		237.436,80	
17.821.462,61 54.532,28		3.507.778,83 10.733,53	
16.424.384,09	67.025.125,06	3.232.793,40	13.192.481,42
	863.175.103,45		169.897.803,45
75.488.860,82		14.858.389,18	
0,00		0,00	
7.485.315,15		1.473.326,33	
4.097.196,41	87.071.372,38	806.446,64	17.138.162,15
17.120.519,65	17.120.519,65	3.369.813,00	3.369.813,00
	104.191.892,03		20.507.975,15
	758.983.211,42		149.389.828,30

Devisenkurse per 30. September 2021			
1 EUR	=	0,86266	GBP

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	53,33 EUR	53,63 EUR
Umlaufende Anteile	14.229.681	2.785.534

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 2021 bis 30. September 2021 verminderte sich das Fondsvermögen um 4,0 Mio. EUR auf 908,4 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 2,3 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 42.080 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC keine Anteile aus- oder zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 14.229.681 für die Anteilklasse RC und blieb unverändert bei 2.785.534 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2021 der Wert pro Anteil (=Rücknahmepreis) mit 53,33 EUR für die Anteilklasse RC und 53,63 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 592,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 139,7 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 68,9 Mio. EUR auf 221,2 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 58,6 Mio. EUR auf 93,5 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Berichtsstichtag auf 127,7 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 45,4 Mio. EUR gehalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 80,2 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 21,4 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 7,8 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 29,9 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 1,4 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 19,6 Mio. EUR sind die Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den sonstigen Vermögensgegenständen von 152,6 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 70,8 Mio. EUR, Niederlande 28,9 Mio. EUR, Spanien 15,8 Mio. EUR und Irland 37,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 104,2 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 90,3 Mio. EUR Kredite bei den Direktimmobilien, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 9,0 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften mit 3,6 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer mit 1,3 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 20,5 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,4 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 0,8 Mio. EUR auf Instandhaltungen, 2,6 Mio. EUR auf Vorsorge für Mietausfälle und Neuvermietung im Rahmen der COVID-19-Pandemie und 0,5 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR für Ertragsteuern und 8,8 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 2,0 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 0,5 Mio. EUR, Niederlande 0,4 Mio. EUR, Spanien 0,1 Mio. EUR und Irland 1,0 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 59,7 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Essen, DHL Logistik



Essen, Roeser Logistik

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴⁾ 5) in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁵⁾ in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland															
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (84%)	05/15	1991	7.120	+ 11,7/100 Miteigentums- anteil an 3.755m ² Verkehrsfläche	13.851		248	K, PA, LA	41.750 41.600	41.675	5,4%
2	20359 Hamburg Pinnastr. 47 „Dock 47“ DE	FG		B (84%)	05/15	2004	1.584		4.060		50	K, PA, LA	18.300 17.000	17.650	2,3%
3	90443 Nürnberg Sandstr. 20a „City Park Center“ DE	FG		L (43%) B (41%)	06/15	2009	6.840		19.548	180	504	K, PA, LA	39.500 39.300	39.400	5,1%
4	01307 Dresden-Johannstadt Plotenhauer Str. 41 DE	FG		W (77%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	12.600 12.800	12.700	1,6%
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	29.400 29.000	29.200	3,8%
6	14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholtzstr. 3-7 DE	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		15.900 16.000	15.950	2,1%
7	86156 Neusäß Regensburger Str. DE	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		11.000 10.600	10.800	1,4%
8	55129 Mainz Barcelona Allee 15 DE	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		13.050 12.500	12.775	1,7%
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16 DE	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		12.850 13.000	12.925	1,7%
10	45307 Essen-Kray Am Zehnthof 77 / Schönscheidstr. 50 DE	FG		LG (76%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	23.800 22.700	23.250	3,0%
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		16.450 17.300	16.875	2,2%
12	90471 Nürnberg Poststr. 2 DE	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		8.200 8.000	8.100	1,1%
13	01139 Dresden Marie-Curie-Str. 14 DE	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		10.000 10.300	10.150	1,3%
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102 / Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (43%) L (42%)	11/16	1978	6.165	+ 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentums- anteil an 1.237m ² Hof- und Gebäude- fläche, sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentums- anteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	31.250 29.600	30.425	3,9%
15	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (94%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	34.400 33.600	34.000	4,4%
16	22041 Hamburg Fehmarnstr. 8-12 DE	FG		W (94%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	29.500 29.800	29.650	3,8%

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{9) 7)} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁷⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁷⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁵⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁵⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁹⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁹⁾
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ^{4) 5)} in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ^{4) 5)} in Jahren											
2.365 2.379	49 49	2.409	1.927	482	6,5%	0	0	0	10.900	26,2%	5,1%	4,4
906 906	53 53	1.044	793	251	6,4%	0	0	0	3.000	17,0%	0,7%	3,3
2.496 2.473	58 58	2.147	1.293	854	5,8%	107	803	3,6	5.000	12,7%	9,5%	5,6
605 604	74 74	974	365	609	8,8%	49	393	4,0	0	0,0%	0,0%	1,0
1.723 1.711	50 50	1.266	976	290	6,5%	63	535	4,1	0	0,0%	5,5%	2,7
802 802	45 45	1.109	872	237	7,5%	61	545	4,4	3.704	23,2%	0,0%	9,5
537 537	45 45	543	355	188	4,9%	27	241	4,6	2.550	23,6%	0,0%	9,7
637 637	45 45	766	564	202	6,3%	38	352	4,6	2.876	22,5%	0,0%	9,7
644 644	45 45	942	731	211	7,8%	47	433	4,6	2.877	22,3%	0,0%	9,7
1.307 1.559	44 44	2.083	1.452	631	10,1%	104	994	4,7	5.175	22,3%	0,0%	9,3
803 803	45 45	1.200	987	213	7,9%	61	590	4,7	3.793	22,5%	0,0%	9,9
403 403	45 45	371	264	107	4,9%	21	204	4,9	1.901	23,5%	0,0%	9,9
508 508	45 45	506	331	175	4,9%	25	249	5,1	2.372	23,4%	0,0%	10,2
1.931 1.905	36 35	2.733	2.041	692	9,1%	137	1.399	5,1	0	0,0%	17,0%	3,8
2.297 2.297	37 37	2.402	1.909	493	7,5%	120	1.256	5,2	0	0,0%	0,0%	19,3
1.166 1.170	77 77	1.866	1.164	701	7,1%	93	1.252	7,5	6.600	23,3%	10,3%	0,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴⁾ 5) in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁵⁾ in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland															
17	60314 Frankfurt Uhlandstr. 2 DE	FG		B (92%)	03/19	2002	2.069	+ 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565 m ² Gebäude- und Freifläche) + 2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Mit-eigentumsanteil	6.756		57	K, PA	38.000 38.400	38.200	5,0%
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (98%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	4.700 4.830	4.765	0,6%
19	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 38-40 DE	FG		W (98%)	11/19	2019	7.009			8.992	30	PA	33.100 31.000	32.050	4,2%
20	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	FG		W (92%)	06/20	2020	2.948		357	3.398	22	PA	22.250 22.500	22.375	2,9%
21	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (93%)	09/20	2020	11.469			11.808	154	PA	54.900 51.600	53.250	6,9%
22	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (40%) L (31%)	10/20	2020	4.596		13.241		191	K, PA	60.550 58.300	59.425	7,7%
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung															
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.113	126		35.800 37.000	36.400	4,7%
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland															
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Sitz der Gesellschaft: Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 7.117.423 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 5.606.115 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15										
1	18059 Rostock Erich-Schlesinger-Str. 65 DE	FG		LG (73%) B (27%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.700 6.700	6.700	0,9%
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Sitz der Gesellschaft: Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.720.324 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 6.675.119 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15										
2	58640 Iserlohn Am Großen Teich DE	FG		LG (85%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		7.950 8.100	8.025	1,0%
	Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Sitz der Gesellschaft: Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 44.959.826 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 44.487.782 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21										
3	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“	FG		LG (89%)	06/21	2006	160.020		77.075		184	K, PA, LA	69.224 69.750	69.487	9,0%

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{6) 7)} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁷⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁷⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁶⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁶⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁸⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁹⁾
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴⁾ ⁵⁾ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 ⁴⁾ ⁵⁾ in Jahren											
1.475 1.472	51 41	2.916	2.139	777	8,2%	292	1.415	2,5	16.000	41,9%	1,2%	5,9
186 182	78 78	338	166	172	6,7%	34	201	3,0	0	0,0%	39,1%	0,3
1.212 1.212	79 79	2.196	1.647	549	7,8%	220	1.388	3,0	0	0,0%	0,1%	0,2
891 894	69 79	1.612	1.023	589	7,5%	161	1.213	3,5	0	0,0%	5,7%	0,4
1.838 1.838	79 79	4.208	3.350	858	8,1%	422	3.330	3,5	23.600	44,3%	2,4%	0,2
2.551 2.713	69 69	3.860	2.886	974	6,7%	387	3.103	4,0	0	0,0%	0,0%	13,1
1.961 1.961	79 79	1.893	573	1.320	5,7%	190	1.433	3,5	0	0,0%	0,0%	3,0
		59		59	1,0%	3	30					
353 353	45 45	359	280	79	6,0%	13	182	5,2	0	0,0%	0,0%	10,1
		68		68	1,0%	3	36					
412 412	45 45	495	417	78	7,3%	18	262	5,3	0	0,0%	0,0%	10,3
2.567 2.485	36 36	4.200	3.920	280		210	3.986	4,7	29.768	42,8%	0,0%	6,3

															Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴⁾ 5)	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁵⁾ in TEUR	Anteil am Immobilien- vermögen in %
Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grund- stücks ¹⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- größe in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stell- plätze	Aus- stattung ³⁾					
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																	
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Sitz der Gesellschaft: Strawinskylaan 1209, A Toren, 12e Etage, 1077 XX Amsterdam (NL) Wert der Gesellschaft: 22.568.819 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 22.841.040 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR				05/20												
1	2287 Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (97%)	05/20	1974	11.160			17.220	159	PA	42.600 43.500	43.050	5,6%		
	Beteiligungen: 100% Gesellschaftsanteile an GFD Spain HoldCo, S.L. Sitz der Gesellschaft: Nanclares de Oca 1-B, 28022, Madrid (ES) Wert der Gesellschaft: 15.525.814 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 15.525.814 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/20												
	100% an Vallecas PropCo, S.L. Sitz der Gesellschaft: Nanclares de Oca 1-B, 28022, Madrid (ES) Wert der Gesellschaft: 15.777.622 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 15.490.382 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR																
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																	
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited Sitz der Gesellschaft: 8 Sackville Street, London W1S 3DG (GB) Wert der Gesellschaft: 40.492.851 EUR ⁹⁾ Gesellschaftskapital: 35.854.012 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.169.429 EUR				09/20												
1	BS1 6JS Bristol Thomas Street 21 ST GB	UB		im Bau	11/20	im Bau	1.400							52.084	6,8%		
VI. Immobilienvermögen gesamt														771.336	100,0%		

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

- 1) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
 UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
 U = unbebautes Grundstück
 ER = Erbbaurecht
 2) B = Büro&Praxis
 H = Hotel
 L = Läden
 LG = Lager/Logistik
 W = Wohnen
 Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
 3) K = Klimaanlage
 LA = Lastenaufzug
 PA = Personenaufzug
 R = Rolltreppe

- 4) Die Fondsimmobilen werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.
 5) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2021. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
 6) Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
 7) Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
 8) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
 9) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{6) 7)} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁷⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁷⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁵⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁵⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁵⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸⁾
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ^{4) 5)} in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ^{4) 5)} in Jahren											
1.813 1.795	49 49	1.568	851	292		157	1.176	3,8	16.500	38,3%	4,0%	3,0
		2.359		2.359			1.742	5,0				
										136.615	17,7%	

Devisenkurse per 30. September 2021

1 EUR	=	0,86266	GBP
-------	---	---------	-----

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	0		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
45,0% Beteiligung an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG			
22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 "Spectrum"	69.171	01.06.2021	45,0%
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	69.171		
Summe	69.171		

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

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 30.9.2021	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							93.503.935,66	10,3%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Alstom S.A. EO-Notes 2021(21/30)	FR0014004R72	22.07.2030	0,50	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	3.970.590,80	0,4%
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.2024	0,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.326.374,05	1,7%
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.19(21)	DE0001104776	10.09.2021	0,00	0,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	0,00	4.000.000,00	4.220.343,60	0,5%
Deutsche Telekom AG MTN v.2019(2031)	DE000A2TSDE2	25.03.2031	1,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2020(30)	EU000A283859	04.10.2030	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2020(40)	EU000A283867	04.10.2040	0,10	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2020(50)	EU000A284469	04.11.2050	0,30	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius Medical Care KGaA MTN v.2019(2026/2026)	XS2084497705	30.11.2026	0,63	0,00	0,00	5.000.000,00	5.102.700,00	0,6%
Griechenland EO-Notes 2020(35)	GR0128016731	04.02.2035	1,88	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2021(52)	GR0138017836	24.01.2052	1,88	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	0,00	5.000.000,00	5.010.700,00	0,6%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/26)	XS2194283672	24.06.2026	1,13	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2021(28)	XS2293755125	15.04.2028	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	3.952.120,00	0,4%
Klépierre S.A. EO-Med.-Term Notes 2020(20/31)	FR0014000KT3	17.02.2031	0,88	0,00	0,00	5.000.000,00	5.079.510,00	0,6%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/33)	DE000A3H3JU7	30.03.2033	0,88	0,00	0,00	5.000.000,00	4.948.367,50	0,5%
Lettland, Republik EO-Medium-Term Notes 2021(31)	XS2317123052	17.03.2031	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Münchener Hypothekenbank MTN-IHS Serie 1927 v.21(29)	DE000MHB64E1	09.03.2029	0,38	0,00	0,00	4.000.000,00	3.979.633,32	0,4%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2287753987	18.01.2024	0,45	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014003B55	11.05.2029	1,38	5.700.000,00	0,00	5.700.000,00	5.653.763,48	0,6%
PostNL N.V. EO-Notes 2019(19/26)	XS2047619064	23.09.2026	0,63	0,00	0,00	5.000.000,00	5.118.150,00	0,6%
Royal Schiphol Group N.V. EO-Medium Term Nts 2018(18/30)	XS1900101046	05.11.2030	1,50	3.300.000,00	0,00	3.300.000,00	3.607.954,35	0,4%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.2035	1,85	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2020(23)	ES0000012F84	30.04.2023	0,00	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Stora Enso Oyj EO-Medium-Term Nts 2020(20/30)	XS2265360359	02.12.2030	0,63	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.2029	0,80	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.062.425,00	0,6%
UniCredit S.p.A. EO-Preferred MTN 2021(31)	XS2289133758	19.01.2031	0,85	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	1.974.581,46	0,2%
Valéo S.E. EO-Medium-Term Nts 2021(21/28)	FR0014004UE6	03.08.2028	1,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	3.976.200,00	0,4%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	FR00140007K5	20.04.2026	2,25	0,00	0,00	2.000.000,00	2.056.080,00	0,2%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR00140007L3	20.01.2029	2,50	0,00	0,00	5.000.000,00	5.078.950,00	0,6%
Verbund AG EO- Notes 2021(21/41)	XS2320746394	01.04.2041	0,90	0,00	0,00	6.000.000,00	6.070.025,28	0,7%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.10.2023	3,10	0,00	0,00	5.000.000,00	5.200.350,00	0,6%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5FR9	24.03.2031	0,63	0,00	0,00	3.000.000,00	2.986.301,49	0,3%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/41)	DE000A3E5MK0	14.06.2041	1,50	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.972.153,30	0,5%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(30)	XS2105095777	21.01.2030	0,63	0,00	0,00	2.000.000,00	2.053.260,00	0,2%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2021(26)	XS2297209293	09.02.2026	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	4.027.513,80	0,4%
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				44.000.000,00	129.000.000,00	108.000.000,00	109.428.047,43	12,1%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413565	02.03.2025	2,88	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CCEP Finance (Ireland) DAC EO-Notes 2021(21/41)	XS2337061837	06.05.2041	1,50	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	4.025.655,32	0,4%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.2025	0,95	0,00	0,00	5.000.000,00	5.016.843,75	0,6%
Finnland, Republik EO-Treasury Bills 2020(21)	FI4000442041	10.08.2021	0,00	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	0,00	4.000.000,00	4.134.639,96	0,5%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.2024	2,00	0,00	0,00	5.000.000,00	5.093.500,00	0,6%
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				4.000.000,00	22.000.000,00	18.000.000,00	18.270.639,03	2,0%
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:				48.000.000,00	151.000.000,00	126.000.000,00	127.698.686,46	14,1%
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				5.700.000,00	2.000.000,00	39.700.000,00	40.434.104,11	4,5%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			7.782.744,80	0,9%
davon Betriebskostenvorlagen		6.005.947,92		
davon Mietforderungen		1.776.796,88		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			29.939.429,44	3,3%
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsansprüche			1.443.747,50	0,2%
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			21.394.507,25	2,4%
– bei Immobilien		21.329.241,44		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		65.265,81		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere			19.657.177,49	2,2%
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			90.347.250,00	9,9%
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		5.000.000,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00	0,0%
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00	8.958.641,48	1,0%
davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen			4.903.643,05	0,5%
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			20.490.332,65	2,3%
davon in Fremdwährung	0,00			
Fondsvermögen			908.373.039,72	

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2021

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	127.698.686,46 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00 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	5.200.350,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	25.436.717,80 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	97.061.618,66 EUR
Summe	127.698.686,46 EUR	Summe	127.698.686,46 EUR



Dresden, Pfotenhauerstraße

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2021)	53,33 EUR	53,63 EUR
Umlaufende Anteile	14.229.681	2.785.534

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 Einzahlungsüber-

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorräte. 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 an-

teilig 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 Bewertungstätigkeit. 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.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Corona-Pandemie

Aufgrund der Corona-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb nicht abschließend bestimmbar.

Trotz der Corona-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Es haben keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum stattgefunden.

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

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 2021)

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 den Objekten in Deutschland und Österreich
RCP Asset Management B.V. Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
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“
Hooke & 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 und Österreich.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ebingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

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

Dienstleister (Stand: 30. September 2021)

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, 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): 23,031 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2020

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Global Head of Real Estate, APAC & EMEA

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Coverage Segment Private & Real Assets, Real Estate

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Regional Head of Portfolio Management

Real Estate Retail

Dr. Grit Franke

Global Head of Fund Finance

zugleich Geschäftsführerin der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR

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

Nr. 575/2013 (CRRI): 2.302,0 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2020

Aufsichtsrat

Dr. Asoka Wöhrmann

Member of the Executive Board CEO

DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer, München

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen

Member of the Executive Board

Head of Client Coverage Division

DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens

Head of DWS Control Office

DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin der EBS Real Estate Management Institutes

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, 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

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main

Andreas B. Röhr, FRICS

Doreen Süssmilch, MRICS

Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

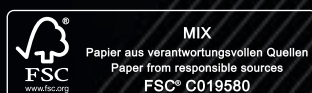
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Franklinstraße 50

60486 Frankfurt am Main

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