

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Halbjahresbericht zum
30. September 2019



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. September 2018) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher 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 2019)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens.	0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen.
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

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

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Vermietungsinformationen zum 30. September 2019	15
Vermögensübersicht zum 30. September 2019	18
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2019.	36
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	38
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	42
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	46
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	52
Externe Bewerter	53

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 30. September 2019)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	3.517,3 Mio. EUR	3.369,7 Mio. EUR	147,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.525,2 Mio. EUR	3.377,3 Mio. EUR	147,9 Mio. EUR
– direkt gehalten	791,4 Mio. EUR	758,2 Mio. EUR	33,2 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.733,8 Mio. EUR	2.619,1 Mio. EUR	114,7 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	51		
– direkt gehalten	10		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	95,9%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,4%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	19,3%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	11		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11		
Bestandsübergänge	11		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11		
Verkäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2019 bis 30.9.2019)	306,3 Mio. EUR	272,6 Mio. EUR	33,7 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2019 bis 30.9.2019, BVI-Methode)			
		1,8%	2,0%
Wertentwicklung (1.10.2018 bis 30.9.2019, BVI-Methode)			
		3,3%	3,7%
Endausschüttung je Anteil (am 17.7.2019)		1,15 EUR	1,35 EUR
Anteilwert per 30.9.2019		52,30 EUR	52,54 EUR
Rücknahmepreis		52,30 EUR	52,54 EUR
Ausgabepreis		54,92 EUR	55,17 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2019 bis zum 30. September 2019 eine Wertentwicklung von 1,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 2,0% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen dem Fonds netto 272,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 33,7 Mio. EUR in der Anteilklasse IC zu, insgesamt betragen die Nettomittelzuflüsse im Geschäftsjahr 306,3 Mio. EUR.

Das Gesamtfondsvermögen stieg von 3.224,8 Mio. EUR zum 31. März 2019 auf 3.517,3 Mio. EUR zum 30. September 2019 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 3.369,7 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 147,6 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 678,7 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2019 bei 19,3% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%.

Im Zentrum der Fondsmanagement-Aktivitäten stand die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von grundbesitz global. Dies umfasst neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien insbesondere auch die Ergänzung des Portfolios um attraktive neue Objekte und den Verkauf von Gebäuden, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wurden für das Sondervermögen im Berichtszeitraum elf Immobilien mit einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von insgesamt rund 508,0 Mio. EUR in das Portfolio über-

nommen und der Verkauf von zwei Büroimmobilien mit einem Verkaufsvolumen von rund 257,1 Mio. EUR abgeschlossen.

Die Baufertigstellung für die Projektentwicklung „S9 International Quarter“ im Großraum London ist fristgerecht im August 2019 erfolgt.

Sowohl die Ankäufe als auch die Verkäufe erfolgten sämtlich in Europa, wobei hier in Portugal, Finnland, Großbritannien und Italien investiert und in Frankreich verkauft wurde. Das Ankaufsvolumen teilt sich in die Segmente Einzelhandel, Logistik und Wohnimmobilien auf.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 30. September 2019 aus insgesamt 51 Objekten (31. März 2019: 42), davon zehn Direktinvestments sowie 41 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Stichtag 3.525,2 Mio. EUR (31. März 2019: 3.133,1 Mio. EUR).

Im Portfolio von grundbesitz global dominieren bei den Nutzungsarten weiterhin Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Logistikobjekte. Weitere Nutzungsarten wie Wohnimmobilien sowie ein Hotel runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 59,4% (31. März 2019: 55,9%). Hierbei bilden Großbritannien, Polen und Italien die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 20,9% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2019: 22,9%) und zu 19,7% aus Investments in den USA (31. März 2019: 21,2%) zusammen.

Zum Stichtag 31. September 2019 waren 95,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 96,4%.

Das aktive Portfoliomangement steht weiterhin im Fokus, um sich ergebende Marktchancen u.a. durch An- und Verkäufe für eine weitere Optimierung des Portfolios zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen
DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creyzt
Frankfurt am Main, 4. November 2019



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaftsdynamik scheint sich zur Jahresmitte weiter einzutrüben. Mit einer Wachstumsrate von 3,2% entwickelte sich die Weltwirtschaft im Jahr 2018 zwar weiter dynamisch, allerdings scheinen die politischen und wirtschaftlichen Spannungen, wie etwa globale Handelskonflikte, die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend zu belasteten. Entsprechend wird für das Gesamtjahr 2019 lediglich ein Wirtschaftswachstum von 2,5% erwartet.

Im Vergleich zum Jahresende 2018 beginnt nun auch in den USA das Wirtschaftswachstum zu schwächeln. Nach 2,4% im Jahr 2017 war das Wirtschaftswachstum in den USA u.a. dank Deregulierung, Steuerkürzungen und gestiegenen öffentlichen Ausgaben zunächst deutlich auf 2,9% im Jahr 2018 angestiegen, wird dieses Jahr jedoch voraussichtlich wieder auf 2,2% zurückfallen. Dennoch sank die Arbeitslosenquote weiter auf deutlich unter 4% und damit auf den neuen Tiefstand der letzten 50 Jahre.

Auch in Asien stellte sich im Jahresverlauf 2019 ein insgesamt verlangsamtes Wirtschaftswachstum ein. Während die chinesische Volkswirtschaft im Jahr 2018 noch mit 6,6% expandierte, werden für dieses Jahr lediglich 6,1% prognostiziert. Auch die exportorientierte japanische Wirtschaft wuchs mit 0,8% im Jahr 2018 bereits deutlich schwächer als im Vorjahreszeitraum (1,9%) und wird in diesem Jahr voraussichtlich auf dem gleichen Niveau liegen. Allerdings stellen die vor Kurzem eingeführte Mehrwertsteuererhöhung, schwache Zahlen zur Lohnsteigerung sowie bei den Exporten perspektivisch ein Risiko für die zweite Jahreshälfte 2019 und darüber hinaus dar.

Die Eurozone folgt dem globalen Trend und zeichnet wirtschaftlich ebenfalls ein gedämpftes Bild, was sich anhand weiter gesunkener Stimmungsindikatoren im dritten Quartal 2019 erneut zeigte. Entsprechend wird für das dritte Quartal lediglich ein moderates Wachstum von 0,1% gegenüber Vorquartal bzw. 1,1% im Gesamtjahr 2019 prognostiziert. Diese Entwicklung hatte sich bereits 2018 durch ein gesunkenes Wirtschaftswachstum auf 1,9% (nach 2,7% im Vorjahr) angekündigt. Hintergrund hierfür waren die anhaltenden politischen Unsicherheiten, aber auch die weltwirtschaftlichen Verwerfungen, welche die Märkte auch im ersten Halbjahr 2019 beschäftigten. Gleichzeitig fiel die Inflation im September 2019 auf 0,9% gegenüber Vorjahresmonat und damit auf den niedrigsten Stand seit drei Jahren.

Aufgrund der abgeschwächten Wachstumserwartungen sah sich die Europäische Zentralbank gezwungen, im September ein umfangreiches Konjunkturpaket anzukündigen, inklusive einer Absenkung des Einlagenzins um 10 Basispunkte auf -0,5%, zur konjunkturellen Belebung. Positiv zu vermerken bleibt allerdings der europäische Arbeitsmarkt, der weiterhin einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen auf 6,3% verzeichnet, was als Treiber für Lohnzuwachs wirken und damit den Binnenkonsum hoch halten sollte.

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

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019 deutlich in den negativen Bereich gesunken. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2019 nahe Null bei -3 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,57% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von 30 Basispunkten im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2019 bei -0,55% p.a. und per 30. September 2019 bei -0,68% p.a.

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

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Die Mehrheit der von uns beobachteten Märkte ist im Immobilienzyklus weit fortgeschritten, nichtsdestotrotz entwickelten sich die globalen Immobilienmärkte grundsätzlich positiv.

In den USA zeigte der Büromarkt eine gute Entwicklung. Das Segment profitierte vielfach von Verlängerungen der im Nachgang der Finanzkrise geschlossenen Verträge auf mittlerweile höheren Marktmietniveaus, was sich in einem Mietwachstum von 4,2% niederschlug. Stark zeigte sich auch die Entwicklung des Logistiksegments, das die mit Abstand beste Immobilienperformance aller Marktsegmente aufwies. Das Mietwachstum erreichte hier mit fast 9% gegenüber dem Vorjahr ebenso eine neue Bestmarke wie die Leerstandsdaten, die mit 3,2% zum Jahresende gleichfalls einen neuen Tiefstwert markierten. Nahezu alle Teilmärkte und Subsegmente konnten von den guten wirtschaftlichen Fundamentaldaten und dem anhaltenden Aufschwung im Bereich E-Commerce profitieren. Demgegenüber steht die Entwicklung im Einzelhandelssegment, das auch zur Jahresmitte 2019 weiterem Anpassungsdruck unterworfen war und in dem lediglich Nachbarschaftszentren mit Nahversorgungscharakter positiv hervorstachen.

Die asiatischen Immobilienmärkte entwickelten sich dank stabiler Mietmärkte ebenfalls positiv. Die sich erholende Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere in Singapur, Sydney, Hongkong und Tokio, führte zu teils deutlichen Mietanstiegen, in Japan stützten demgegenüber die niedrigen Leerstandsdaten das Mietwachstum. Auch im Logistiksegment blieb die Flächennachfrage hoch, anhaltendes Wachstum im E-Commerce-Bereich und Kontraktlogistiker sind hier die wesentlichen Treiber. Darüber hinaus führt der wachsende Binnenkonsum sowie Modernisierungstrends im Bestand zu steigender Nachfrage nach modernen Logistikflächen mit entsprechenden Effekten auf die Mietentwicklung. Das Einzelhandelssegment blieb

demgegenüber auch in Asien unter Druck. Infolge hohen Margendrucks, steigender Lohnniveaus und rückläufiger Tourismusausgaben verzeichnete der stationäre Einzelhandel zum Teil deutliche Mietrückgänge.

In Europa profitierten die Büromärkte von hohen Beschäftigungszuwächsen, besonders in den europäischen Metropolen. Zudem blieben Fertigstellungsvolumen auf moderatem Niveau, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Leerstandsdaten, die im ersten Quartal 2019 europaweit auf rund 6,8% sanken. Trotz der hohen Flächennachfrage, deutlich steigender Mietniveaus und Immobilienwerten sowie anhaltend günstiger Finanzierungskonditionen agieren Projektentwickler weiterhin verhalten, was zusätzlich stützend auf die Mietmärkte wirkt, die insgesamt ein Mietwachstum von 3,9% verzeichneten. Ebenfalls positiv entwickelten sich die europäischen Logistikmärkte. Die Flächennachfrage bleibt weiterhin hoch, gleichzeitig legten jedoch auch Projektentwicklungsvolumen zu, die sich in den vergangenen drei Jahren nahezu verdoppelten. Nichtsdestotrotz liegt die Flächennachfrage dank struktureller Treiber, wie E-Commerce und Veränderungen der Lieferketten, weiterhin oberhalb des Angebots, was sich in sinkenden Leerständen auf knapp 4% niederschlägt. Der europäische Einzelhandelsmarkt durchläuft hingegen auch im Jahr 2019 einen strukturellen Wandel. Zwar bleiben mit niedrigen Arbeitslosenzahlen, realen Lohnzuwächsen und steigenden Einzelhandelsumsätzen die Fundamentaldaten positiv, jedoch schlägt sich dies nicht in steigender Flächennachfrage und Mietwachstum nieder. Im Gegenteil, sowohl in Shopping Centern als auch in innerstädtischen Einzelhandelslagen stiegen die Leerstände zuletzt weiter an. Lediglich „Marktnischen“ wie Factory Outlet Center oder Einkaufslagen im Luxussegment sind gegenüber der Online-Konkurrenz widerstandsfähiger und entsprechend weniger schwankungsanfällig.

Positiv entwickelten sich zudem sowohl das Wohn- als auch das Hotelsegment, die gleichermaßen von hoher Nachfrage profitieren und tendenziell sinkende Leerstände bzw. eine steigende Auslastung verzeichnen.

(Datenquellen: DWS 09/2019)

Globale Investmentmärkte

Die Dynamik an den globalen Investmentmärkten blieb auch im dritten Quartal 2019 hoch. Mit rund 1.400 Mrd. EUR lagen die globalen Transaktionsvolumen in etwa auf Vorjahresniveau, allerdings zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Während die US-Immobilienmärkte zum dritten Quartal 2019 Anstiege um über 10% gegenüber dem Vorjahr verzeichneten, gingen Transaktionsvolumen in Asien hingegen zurück, blieben mit über 700 Mrd. EUR Anlagevolumen allerdings die umsatzstärkste Weltregion. Auch in Europa gingen Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte auf 270 Mrd. EUR um knapp 10% zurück, was unter anderem auf das gesunkene Volumen in Großbritannien zurückzuführen ist.

Trotz dieser Rückgänge blieben Immobilienanlagen jedoch weltweit gefragt. Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck bleiben hoch, gleichzeitig sind Finanzierungskonditionen weiterhin vorteilhaft. Außerdem bleiben die Anfangsrenditen im Verhältnis zu den Renditen von Staatsanleihen weltweit über ihrem langfristigen Durchschnitt und bieten eine angemessene Risikoprämie im Vergleich dazu.

Dementsprechend bleibt auch das Stimmungsbild gegenüber Immobilienanlagen freundlich. Insbesondere das Büro- und Logistiksegment dürften sich weiter positiv entwickeln, lediglich Einzelhandelsimmobilien sind in der Anlegergunst zurückgefallen, was sich grundsätzlich und auf breiter Front zumindest kurzfristig kaum ändern dürfte.

Als weiterer Beleg für das anhaltende Investoreninteresse am Immobilienmarkt ist die Entwicklung der Anfangsrenditen zu sehen, die insgesamt weiter sanken und damit Immobilien erneut verteuerten. Zwar verlangsamte sich die Renditekompression in einigen Marktsegmenten und Standorten, hatte aber mit Ausnahme von Einzelhandelsimmobilien grundsätzlich auch zur Jahresmitte 2019 Bestand. In Europa erreichten die Anfangsrenditen im Büro- und Logistiksegment beispielsweise Rekordtiefstände von 3,6% bzw. 4,9%.

(Datenquellen: DWS 09/2019, RCA 10/2019)

Anlagestrategie des Grundbesitz global

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

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

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

Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie in Wohnimmobilien.

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019 betragen die Nettomittelzuflüsse 306,3 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 30. September 2019 auf 3.517,3 Mio. EUR.

Zum 30. September 2019 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.539,0 Mio. EUR und die liquiden Mittel 745,4 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

Ergebnisse des Fonds

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat der Fonds eine Wertentwicklung von 1,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,0% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt. Bezogen auf den Zeitraum der letzten zwölf Monate ergibt sich eine Wertentwicklung von 3,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und 3,7% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2019)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p.a.		Ø p.a.
6 Monate	1,8%		2,0%	
1 Jahr	3,3%		3,7%	
2 Jahre	5,8%	2,8%	6,7%	3,3%
3 Jahre	7,9%	2,6%	9,3%	3,0%
5 Jahre	12,1%	2,3%	14,5%	2,8%
10 Jahre	24,5%	2,2%	29,5%	2,6%
15 Jahre	59,7%	3,2%		
Seit Auflegung*	91,3%	3,4%	37,3%	2,8%

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

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

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

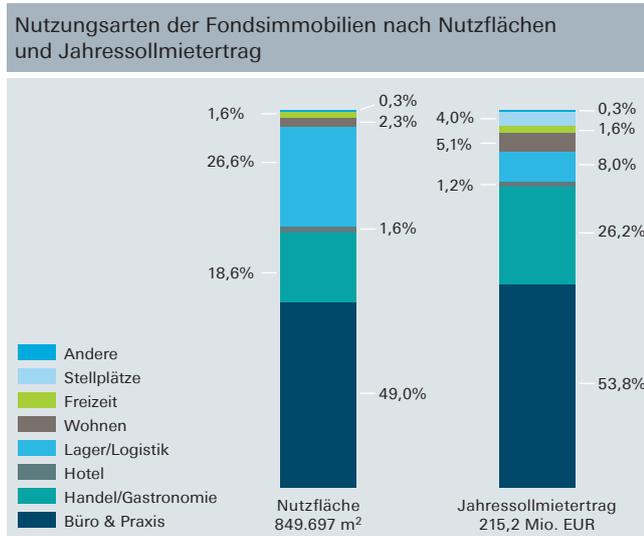
Immobilienbestand des Grundbesitz global

Zum Portfolio des Grundbesitz global gehörten zum Berichtstichtag 51 Immobilien, davon sind zehn direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 791,4 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 41 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 2.733,8 Mio. EUR gehalten. An elf Immobilien-Gesellschaften ist Grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

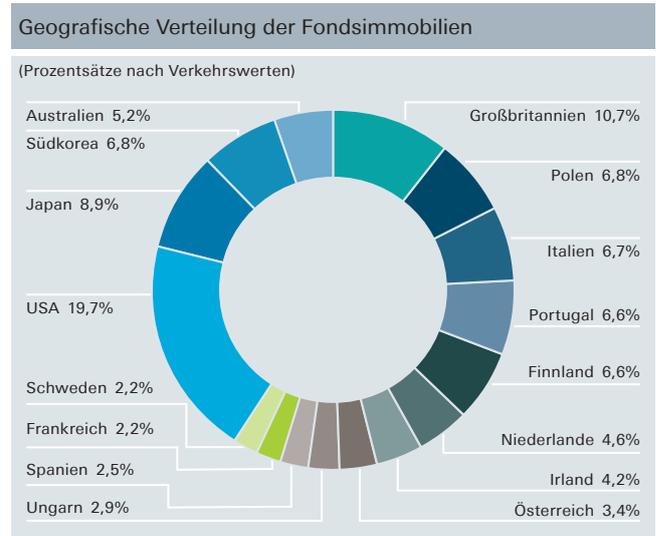
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmietertrag dominiert der Anteil von Büroimmobilien.

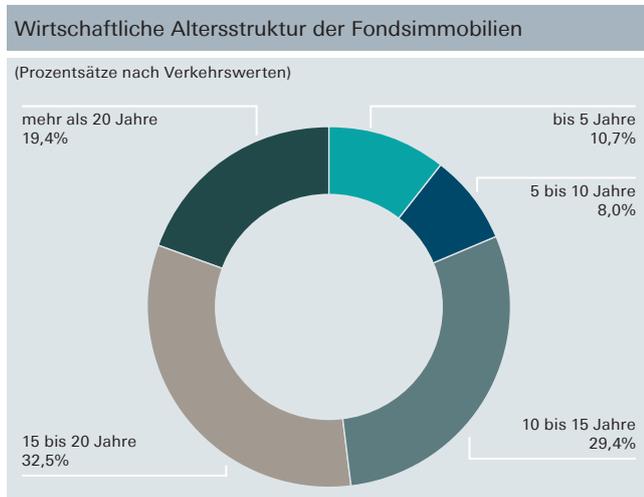


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

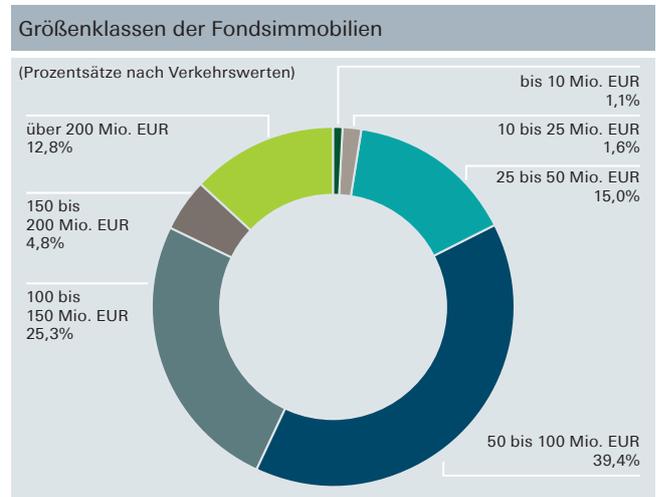
Immobilien in den USA, Japan und Großbritannien bilden derzeit die Schwerpunkte im Immobilienportfolio.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	39,1 Mio. EUR	1,1%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	56,5 Mio. EUR	1,6%	4 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	530,5 Mio. EUR	15,0%	14 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.387,9 Mio. EUR	39,4%	18 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	890,6 Mio. EUR	25,3%	7 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	168,1 Mio. EUR	4,8%	1 Objekt
über 200 Mio. EUR	452,5 Mio. EUR	12,8%	2 Objekte
Gesamt	3.525,2 Mio. EUR	100,0%	51 Objekte



Amsterdam, Oval Tower

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

Leiria (P), Alto do Vieiro – Einzelhandelsimmobilie „Leiria Shopping“

Am 3. April 2019 unterzeichnete das Fondsmanagement den Vertrag zum Ankauf des im Jahre 2010 fertiggestellten Einkaufszentrums „Leiria Shopping“ in Leiria, Portugal. Das zweigeschossige Center verfügt über rund 24.500 m² vermietbare Fläche, verteilt auf 130 Mieteinheiten und rund 1.900 Parkplätze im Innen- und Außenbereich.

Der Kaufpreis betrug rund 128,0 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte ebenfalls am 3. April 2019.

Vantaa (FI), Katriinantie 20 – Logistikimmobilie „Gemini“

Am 19. Juni 2019 unterzeichnete das Fondsmanagement den Vertrag zum Ankauf von zwei im Jahre 2009 fertiggestellten Logistikimmobilien. Die beiden Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 38.800 m² liegen auf einem rund 75.000 m² großen Grundstück nahe der Stadt Vantaa im Gebiet Aviapolis, unmittelbar angrenzend an den internationalen Flughafen von Helsinki. Die Flächen sind nahezu vollständig an drei Logistikunternehmen vermietet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug rund 63,9 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 19. Juni 2019.

Barberino di Mugello (I), Via Antonio Meucci – Einzelhandelsimmobilie „Barberino Factory Outlet“

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 11. Juli 2019 hat der Fonds das im Jahre 2006 errichtete Einkaufszentrum erworben. Das Outlet Center verfügt über 26.535 m² Nutzfläche, verteilt auf 128 Ladeneinheiten. Über 2.113 Parkplätze im Innen- und Außenbereich stehen den Besuchern kostenfrei zur Verfügung.

Der Kaufpreis für die am 11. Juli 2019 in den Besitz des Fonds übergegangene Immobilie betrug rund 234,5 Mio. EUR.

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

Das Fondsmanagement unterzeichnete am 7. August 2019 den Kaufvertrag für ein Wohnimmobilien-Portfolio mit acht Objekten für studentisches Wohnen in Großbritannien. Die rund 3.200 Betten verteilen sich auf sechs zentrale Standorte in den Universitätsstädten Edinburgh, Manchester, Birmingham, Glasgow, Leeds und Newcastle. Die mit Studioszimmern im Premiumsegment ausgestatteten Gebäude verfügen über überdurchschnittliche Raumgrößen und -ausstattungen für studentisches Wohnen. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit anderen Immobilien-Sondervermögen, die ebenfalls von DWS verwaltet werden. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 12,6% beteiligt.

Der anteilige Kaufpreis betrug umgerechnet rund 81,5 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 14. August 2019.

Eine Projektentwicklung wurde fertiggestellt:

Stratford (GB), Büroimmobilie „S9 International Quarter“

Am 21. Juni 2018 unterzeichnete das Fondsmanagement den Kaufvertrag für die Projektentwicklung der Büroimmobilie „S9 International Quarter“ in Stratford, Großbritannien. Das neungeschossige Bürogebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 25.800 m². Die Fertigstellung erfolgte am 22. August 2019. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 45% beteiligt.

Der anteilige Ankaufspreis betrug umgerechnet insgesamt rund 121,5 Mio. EUR, die finale Kaufpreisrate wurde am 13. September 2019 geleistet.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

Paris (F), 74-84 Boulevard Auguste Blanqui – Büroimmobilie „Le Monde“

Das Fondsmanagement entschloss sich, die im Jahr 2004 fertiggestellte und erworbene Büroimmobilie zu veräußern. Das Gebäude ist seit Fertigstellung an den gleichnamigen überregionalen Medienverlag vermietet. Dieser beabsichtigt, das Gebäude im Jahr 2020 zu verlassen. Das Fondsmanagement hat die Entscheidung zum Verkauf des Objekts nach Abwägung verschiedener Optionen in Bezug auf Neuvermietung, Modernisierung und Veräußerung getroffen.

Der Kaufvertrag wurde am 14. Mai 2019 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug rund 165,0 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 16. Juli 2019.

St.-Quentin-en-Yvelines (F), 1-7, Avenue San Fernando – Büroimmobilie „Energies Building“

Das Fondsmanagement entschloss sich, die im Jahr 2001 als Neubau erworbene Büroimmobilie zu veräußern. Aufgrund des Gebäudealters entspricht die Immobilie nicht den heutigen Anforderungen an Technik und Ausstattung, die Flächen sind auf einen alleinigen Mieter ausgelegt. Zum Zeitpunkt eines Mieterauszugs wären demzufolge umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen mit hohen Investitionskosten wahrscheinlich, um eine Folgevermietung zu ermöglichen.

Der Kaufvertrag wurde am 16. Juni 2019 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug rund 92,1 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgte am 13. September 2019.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2019 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 678,7 Mio. EUR (31. März 2019: 607,1 Mio. EUR). Davon waren 21,8% Euro-Kredite und 78,2% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 246,5 Mio. EUR (36,3%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Koreanischen Won in Höhe von 107,5 Mio. EUR (15,8%) und Australischen Dollar in Höhe von 83,1 Mio. EUR (12,3%). Des Weiteren sind Finanzierungen in Japanischen Yen in Höhe von 60,3 Mio. EUR (8,9%) und in Britischen Pfund in Höhe von 33,4 Mio. EUR (4,9%) zu nennen.

Die Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien betragen zum Stichtag 17,6 Mio. EUR (2,6%). Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 661,1 Mio. EUR (97,4%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen leicht von 19,4% (31. März 2019) auf 19,3% (30. September 2019) gesunken.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag 213,0 Mio. EUR (6,1% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 30. September 2019									
grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			147,8	4,2%			12,3%	9,5%	1,43
USD			246,5	7,0%	6,6%		19,6%	10,1%	3,48
GBP			33,4	0,9%				4,9%	2,50
JPY			60,3	1,7%	5,4%			3,5%	0,96
KRW	17,6	0,5%	89,8	2,5%		2,6%	13,2%		3,32
AUD			83,1	2,4%		3,4%	8,9%		3,83
Gesamt	17,6	0,5%	661,1	18,8%	12,0%	6,0%	54,0%	28,0%	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2019				
grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	13.746	1,09175	12.591	0,4
GBP	1.972	0,88916	2.218	0,1
SEK	762.024	10,67949	71.354	2,0
JPY	5.280.070	117,73427	44.847	1,3
KRW	34.152.530	1.310,04486	26.070	0,7
PLN	9.391	4,38861	2.140	0,1
AUD	86.758	1,61561	53.700	1,5
SGD ¹⁾	96	1,50902	64	0,0
Gesamt			212.983	6,1

1) Resultiert aus einem geplanten, aber nicht realisierten Ankauf.

Vermietungsinformationen zum 30. September 2019

Land	GB	Ungarn	Polen	Portugal	Japan	Südkorea	Australien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	11	3	6	3	4	3	3	7	11	51
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	378,2	100,7	240,4	234,1	315,4	238,0	184,4	695,9	1.138,3	3.525,2
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾										
Büro & Praxis	69,2%	83,5%	47,1%	0,7%	69,0%	45,7%	75,1%	74,5%	37,9%	53,8%
Handel/Gastronomie	5,9%	2,4%	46,7%	76,3%	4,0%	4,6%	18,3%	4,2%	46,4%	26,2%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,1%	1,2%
Lager/Logistik	0,0%	1,6%	1,2%	15,9%	22,4%	49,5%	0,2%	0,0%	5,6%	8,0%
Wohnen	24,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%	5,1%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%	0,6%	1,6%
Stellplätze	0,2%	12,0%	4,6%	2,5%	4,4%	0,0%	6,4%	3,4%	5,0%	4,0%
Andere	0,1%	0,5%	0,3%	0,7%	0,2%	0,3%	0,0%	0,2%	0,3%	0,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)										
Büro & Praxis	0,0%	5,1%	3,9%	0,0%	0,6%	0,2%	6,4%	3,9%	1,3%	2,2%
Handel/Gastronomie	0,2%	1,1%	3,1%	0,5%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	2,3%	1,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,3%	0,5%	0,2%	0,0%	3,9%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%
Wohnen	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,4%	0,9%	0,0%	0,9%	0,0%	0,5%	0,3%	0,3%	0,4%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	99,7%	91,1%	91,6%	99,3%	98,5%	95,7%	93,1%	95,7%	96,0%	95,9%
Auslaufende Mietverträge²⁾										
bis 31.12.2019	0,0%	29,2%	2,0%	4,1%	0,2%	2,0%	1,5%	1,8%	1,5%	2,7%
2020	33,6%	24,3%	16,8%	11,9%	48,7%	32,4%	27,9%	14,3%	7,8%	19,3%
2021	2,8%	15,6%	24,3%	15,4%	31,5%	8,7%	23,4%	2,2%	17,5%	13,8%
2022	6,7%	7,1%	11,4%	23,9%	14,8%	49,3%	17,9%	20,4%	8,8%	16,2%
2023	1,1%	12,0%	15,7%	10,1%	0,9%	6,6%	24,0%	3,9%	12,5%	9,0%
2024	6,6%	2,5%	21,9%	2,2%	0,0%	0,7%	0,4%	29,9%	5,2%	10,7%
2025	1,7%	3,1%	3,8%	9,5%	0,0%	0,5%	3,4%	12,6%	21,0%	10,4%
2026	0,0%	6,2%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	7,0%	8,4%	4,4%
2027	1,7%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,1%	9,1%	4,2%
2028	0,0%	0,0%	0,3%	5,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,8%
ab 2029	45,9%	0,0%	1,2%	17,9%	2,5%	0,0%	0,0%	1,8%	7,1%	8,6%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

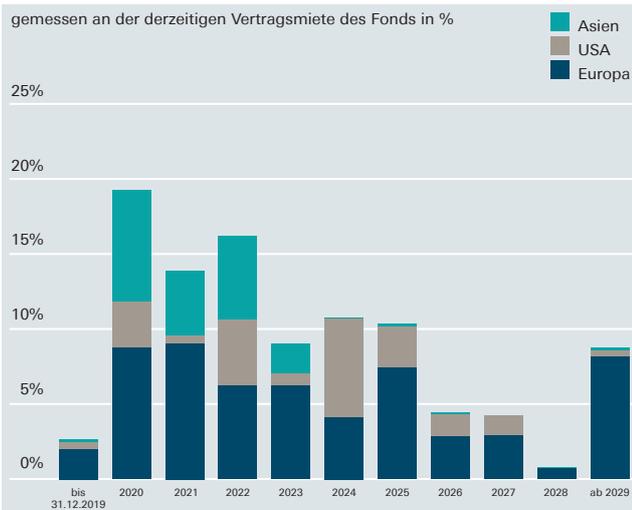
Vermietungssituation

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

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

Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete) – nach Branchen	
Konsumgüter & Einzelhandel	27,0%
Technologie und Software	15,3%
Bank und Finanzdienstleistung	6,2%
Wohnen	5,3%
Automobil & Transport	4,9%
Hotel/Gastronomie	4,9%
Unternehmens-/ Rechts-, Steuerberatung	4,6%
Versorger und Telekommunikation	3,8%
Medien	2,6%
Öffentliche Institutionen	2,2%
Wohnungswirtschaft	1,4%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,6%
Versicherungsgewerbe	0,3%
Bau	0,1%
Sonstige Branchen	20,7%
Summe	100,0%

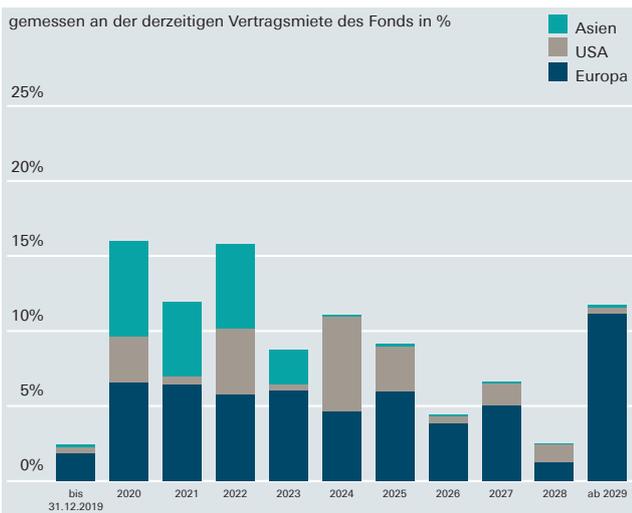
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Asien	0,2%	7,4%	4,3%	5,5%	2,0%	0,1%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%
USA	0,4%	3,1%	0,5%	4,4%	0,8%	6,5%	2,7%	1,5%	1,3%	0,0%	0,4%
Europa	2,0%	8,7%	9,0%	6,2%	6,2%	4,1%	7,4%	2,8%	2,9%	0,7%	8,1%
Gesamt	2,7%	19,3%	13,8%	16,2%	9,0%	10,7%	10,4%	4,4%	4,2%	0,8%	8,6%

Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Asien	0,2%	6,3%	5,0%	5,6%	2,3%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%
USA	0,4%	3,1%	0,5%	4,4%	0,4%	6,3%	3,0%	0,5%	1,5%	1,2%	0,4%
Europa	1,8%	6,5%	6,4%	5,7%	6,0%	4,6%	5,9%	3,8%	5,0%	1,2%	11,1%
Gesamt	2,4%	15,9%	12,0%	15,8%	8,7%	11,0%	9,2%	4,4%	6,6%	2,5%	11,7%

Vermögensübersicht zum 30. September 2019

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	331.734.634,57	717.884.634,57		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	73.500.000,00	791.384.634,57	22,5%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	594.327.456,92	1.286.365.724,52		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	338.724.741,95	461.215.264,78	1.747.580.989,30	49,7%
insgesamt in Fremdwährung	933.052.198,87			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	20.645.927,73	321.651.857,61		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	423.736.909,16	745.388.766,77	21,2%
insgesamt in Fremdwährung	20.645.927,73			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.417.359,57	19.282.779,62		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	178.029.615,09	444.569.032,87		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	5.103.645,17	11.550.929,75		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	5.700.620,95	9.037.767,29 13.592.998,20		
5. Andere davon in Fremdwährung	21.239.519,44	84.539.108,86	582.572.616,59	16,6%
insgesamt in Fremdwährung	225.490.760,22			
Summe Vermögensgegenstände			3.866.927.007,23	109,9%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	17.632.983,96	17.632.983,96		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	2.336.035,73	4.393.047,34		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	14.306.812,02	18.650.257,57		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	16.858.112,59	46.300.446,32	86.976.735,19	2,5%
insgesamt in Fremdwährung	51.133.944,30			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	126.978.206,50	262.630.651,55	262.630.651,55	7,5%
Summe Schulden			349.607.386,74	9,9%
C. Fondsvermögen			3.517.319.620,49	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
687.764.267,51		30.120.367,06	
70.416.152,16	758.180.419,67	3.083.847,84	33.204.214,90
1.232.393.531,87		53.972.192,65	
441.864.003,59	1.674.257.535,46	19.351.261,19	73.323.453,84
308.156.274,13		13.495.583,48	
405.958.131,59	714.114.405,72	17.778.777,57	31.274.361,05
18.473.729,85		809.049,77	
425.916.199,52		18.652.833,35	
11.066.286,08		484.643,67	
8.658.568,66		379.198,63	
13.022.675,23		570.322,97	
80.992.091,88	558.129.551,22	3.547.016,98	24.443.065,37
	3.704.681.912,07		162.245.095,16
16.893.154,85		739.829,11	
4.208.727,75		184.319,59	
17.867.746,60		782.510,97	
44.357.813,24	83.327.442,44	1.942.633,08	3.649.292,75
251.611.427,51	251.611.427,51	11.019.224,04	11.019.224,04
	334.938.869,95		14.668.516,79
	3.369.743.042,12		147.576.578,37

Devisenkurse per 30. September 2019

1 EUR	=	1,09175	USD
1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	10,67949	SEK
1 EUR	=	117,73427	JPY
1 EUR	=	1.310,04486	KRW
1 EUR	=	4,38861	PLN
1 EUR	=	1,61561	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,30 EUR	52,54 EUR
Umlaufende Anteile	64.421.596	2.808.601

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019 erhöhte sich das Fondsvermögen um 292,5 Mio. EUR auf 3.517,3 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 306,3 Mio. EUR. Per Saldo wurden 5.846.273 Anteile neu ausgegeben; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 67.230.197 (Anteilklasse RC: 64.421.596; Anteilklasse IC: 2.808.601).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2019 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 52,30 EUR für die Anteilklasse RC und 52,54 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 219,8 Mio. EUR auf 791,4 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 337,3 Mio. EUR auf 1.747,6 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 20,6 Mio. EUR auf 745,4 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 55,4 Mio. EUR auf 160,4 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 423,7 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 175,9 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um rund 193,0 Mio. EUR auf insgesamt 582,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen 19,3 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 16,3 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 444,6 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 11,6 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren (2,7 Mio. EUR), Gesellschafter-Darlehen (8,1 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (0,8 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 22,6 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 84,5 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (32,4 Mio. EUR), Einkommensteuerforderungen (13,7 Mio. EUR), Forderungen Collaterals (12,9 Mio. EUR), Forderungen aus Grundstücksverkäufen (10,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen (1,6 Mio. EUR) sowie Zahlungen in Zusammenhang mit den Umbauarbeiten eines Objektes in Frankreich (13,8 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 2.975,6 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: USA 479,1 Mio. EUR, Frankreich 97,0 Mio. EUR, Japan 283,5 Mio. EUR, Polen 214,7 Mio. EUR, Großbritannien 372,6 Mio. EUR, Südkorea 173,7 Mio. EUR, Portugal 219,6 Mio. EUR, Ungarn 117,2 Mio. EUR, Österreich 124,0 Mio. EUR, Australien 113,2 Mio. EUR, Spanien 60,6 Mio. EUR, Schweden 78,4 Mio. EUR, Italien 231,2 Mio. EUR, Belgien 1,2 Mio. EUR, Finnland 245,3 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Niederlande 1,1 Mio. EUR und Irland 163,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 87,0 Mio. EUR nach 135,0 Mio. EUR am 31. März 2019. Hierin enthalten sind mit 17,6 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 18,7 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 7,3 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 3,2 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 46,3 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften (29,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (2,5 Mio. EUR), Collaterals (9,3 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 5,1 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 262,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen 14,6 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertrag-

steuern im Ausland sowie 141,3 Mio. EUR für latente Steuern. Für den Erhalt und die Fertigstellung von Immobilien wurden Rückstellungen über 100,6 Mio. EUR gebildet, davon für Betriebskosten 1,1 Mio. EUR und für Instandhaltungskosten 5,0 Mio. EUR.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 328,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: USA 62,2 Mio. EUR, Großbritannien 29,6 Mio. EUR, Polen 49,1 Mio. EUR, Frankreich 47,6 Mio. EUR, Südkorea 33,1 Mio. EUR, Japan 28,0 Mio. EUR, Ungarn 12,9 Mio. EUR, Österreich 12,7 Mio. EUR, Italien 2,2 Mio. EUR, Australien 10,0 Mio. EUR, Belgien 0,1 Mio. EUR, Portugal 17,1 Mio. EUR, Spanien 8,5 Mio. EUR, Finnland 1,5 Mio. EUR, Schweden 7,1 Mio. EUR, Niederlande 1,9 Mio. EUR und Irland 5,2 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 441,5 Mio. USD, 303,0 Mio. GBP, 24,8 Mrd. JPY, 150,0 Mrd. KRW und 80,0 Mio. AUD. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Barberino di Mugello, Barberino Factory Outlet



Sunnyvale, Crossroads Center

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² 8)	Nutzfläche Wohnungen in m ² 8)	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
1	1120 Wien Am Europlatz 1, 3, 5 „Europlaza“ A	FG		B (100%)	04/03	2003	9.876		27.726		453	K, LA, PA	80.270 79.400	79.835
2	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ A	FG		H (100%)	12/00	2007		191.540/ 348.330 Miteigentums- anteil an 8.757 m ²	11.779		135	K, PA	36.200 40.350	38.275
3	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ F	UB	Umbau/ Modernisie- rung, Fertig- stellung vor- aussichtlich 2020	B (100%)	05/01	1992		Volumen- eigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	17.563		342	K, LA, PA	79.400 76.300	77.850
4	02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 172, 174, 176, 178 „Kopernik B - E“ PL	FG		B (100%)	12/05 03/06 04/07 06/08	2004/ 2007/ 2008	14.923		19.057		567	PA	36.100 37.880	36.990
5	50-365 Breslau, Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (100%)	06/10	2008/ 2009	7.880		27.753		391	PA, K	74.500 81.700	78.100
6	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IRL	FG		L (78%)	06/18	2000	69.213		30.062		1.067	K, PA, LA, R	147.400 149.800	148.600
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	Edinburgh 129, 133 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG 1, 2 Fountainbridge Square, Edinburgh EH3 9QB 4 Lower Gilmore Bank, Edinburgh EH3 9QP 127 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG „Edinburgh Quay“ GB	FG/ER		B (78%)	10/05	2004	2.334	zzgl. Nut- zungsrechte und Teil- eigentum	10.463		39	K, PA	43.580 43.299	43.440
2	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (100%)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechts- nehmer und -geber	10.724		11	K, PA, LA	131.810 130.348	131.079
3	Tokio 3-16-11 Nishi Shinbashi, Minato-ku „ATAGO East Building“ J	FG		B (100%)	12/03	2000	1.563		6.695		37	K, LA, PA	99.716 99.376	99.546
4	Pyeongtaek 1175-3 Doil-dong, Pyeongtaek-si, Gyeonggi-do „Adidas Korea Distribution Center“ ROK	FG		LG (100%)	11/13	2012	63.517		47.775		143	LA	59.464 55.876	57.670
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
1	Beteiligung: 100% an Rakpart 3 Ingatlanhasznosito Kft., Budapest Gesellschaftskapital: -339.727 EUR Gesellschafterdarlehen: 19.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 24.657.200 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 1054 Budapest Akademia utca 6 ²⁾ Szechenyi rakpart 3 „Akademia Business Center“ H	FG		B (100%)	01/01	2000	2.527		13.572		142	K, PA	35.500 40.900	38.200
2	Beteiligung: 100% an Mom Park Torony Kft., Budapest Gesellschaftskapital: 15.532.512 EUR Wert der Gesellschaft: 41.318.298 EUR ⁵⁾													

Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten													
Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt ¹¹⁾¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ¹²⁾ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ¹⁰⁾ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾
2,3%	4.965 4.931	54 54										16,8%	2,9
1,1%	2.199 2.178	58 58										1,7%	17,6
2,2%	7.521 7.521	58 58											
1,0%	2.673 3.011	57 57										14,0%	3,2
2,2%	5.090 5.725	60 60										6,5%	2,8
4,2%	8.574 8.580	41 41	12.092	8.862	3.230	8,2%	1.212	9.039	3,8			0,4%	5,4
1,2%	2.866 2.832	55 55										1,6%	3,2
3,7%	6.641 6.597	50 50											0,9
2,8%	4.318 4.846	41 41										2,3%	1,4
1,6%	4.386 4.204	33 33	3.223	2.065	1.158	7,5%	0	0	komplett abgeschrieben	17.633	30,6%		2,9
1,1%	2.790 3.187	51 51										8,9%	1,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
	Objekt: 1124 Budapest Csörsz utca 41-45 „Mom Park“ H	FG		B (100%)	06/03	2001	5.572		11.926		474	K, PA	33.800 36.900	35.350
3	Beteiligung: 100% an AIAS Ingatlanbefektetési Kft., Budapest Gesellschaftskapital: -323.635 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 19.828.385 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 1139 Budapest Váci út 140 „BC 140“ H	FG		B (91%)	09/05	2004	4.416		16.430		241	K, PA	26.400 27.900	27.150
4	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita Gesellschaftskapital: 46.429.365 EUR Wert der Gesellschaft: 75.695.211 EUR ⁵⁾ 100% an DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda Gesellschaftskapital: 3.855.570 EUR Wert der Gesellschaft: 2.150.045 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ P	FG		L (100%)	06/05	2005		84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	20.714		792	K, LA, R	69.400 69.500	69.450
5	Beteiligung: 100% an RREEF Investment Azambuja Unipessoal LDA Gesellschaftskapital: 21.270 EUR Wert der Gesellschaft: 26.433 EUR ⁵⁾ 100% an RREEF Investment Azambuja Unipessoal LDA & Comandita Gesellschaftskapital: 26.953.947 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.600.000 EUR Wert der Gesellschaft: 29.707.982 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional 3 KM 7 „Azambuja EIPA II“ P	FG		LG (100%)	04/17	2011	122.996		52.638		52	K	36.800 36.500	36.650
6	Beteiligung: 100% an LCC Leiriasshopping-Centro Comercial, S.A. Gesellschaftskapital: -66.243.678 EUR Gesellschafterdarlehen: 64.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 34.597.648 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ P	FG		L (100%)	04/19	2010	40.840		24.505		1.049	K, PA, LA, R	127.500 128.500	128.000
7	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Polska 2 Spolka z o. o., Warschau Gesellschaftskapital: 8.973.875 EUR Wert der Gesellschaft: 12.075.291 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 180 „Kopernik A“ PL	FG		B (100%)	03/02	2001	5.657		5.984		200	PA	9.900 11.460	10.680
8	Beteiligung: 46,995% an Bolsover Sp. Zo.o. 17 Sp.k. (Limited Partnership) Gesellschaftskapital: 57.107.807 EUR Wert der Gesellschaft: 74.572.542 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2005/ 2006/ 2007	80.293	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	17.236		1.000	K	43.658 46.008	44.833
	Objekt: 41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2004/ 2008/ 2009	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	16.816		1.057	K	31.957 32.004	31.980
	Objekt: 80-174 Danzig Przywizka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2005/ 2009	79.177		16.836		935	K	37.502 38.113	37.807

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten													
Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁽¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁽¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁽¹²⁾ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁽¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁽¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁽¹⁰⁾ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽³⁾
1,0%	2.398 2.632	52 52										4,3%	2,8
0,8%	2.125 2.263	55 55										14,1%	1,8
2,0%	5.251 4.949	46 46										1,4%	3,2
1,0%	2.378 2.417	42 42	2.818	2.277	541	7,7%	939	1.456	1,5				12,1
			42	0	42	0,0%	4	38	5,0				
3,6%	7.964 8.993	51 51	2.454	0	2.454	1,9%	204	2.249	4,6	25.500	19,9%	0,6%	3,2
0,3%	813 987	52 52										28,8%	2,4
1,3%	2.782 3.141	37 37	1.118	741	377	2,5%	180	632	3,5	18.930	42,2%	5,2%	3,2
0,9%	2.063 2.290	37 37	873	579	294	2,7%	141	493	3,5	14.446	45,2%	8,4%	3,5
1,1%	2.395 2.632	38 38	987	654	333	2,6%	159	558	3,5	16.439	43,5%	1,0%	3,5

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrs- wert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs- wert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
9	<p>Beteiligung: 100% an Espoon Keilahadentie 2 4 Ky LP Gesellschaftskapital: 178.691.131 EUR Wert der Gesellschaft: 171.243.831 EUR⁵⁾ 100% an Espoon Keilahadentie 2 4 Ky GP Gesellschaftskapital: 1.801 EUR Wert der Gesellschaft: 1.801 EUR⁵⁾ 100% an Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC) Gesellschaftskapital: 112.185.997 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 168.060.551 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Keilalahdentie 2-4 02150 Espoo FIN	FG		B (100%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	166.300 169.900	168.100
10	<p>Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC) Gesellschaftskapital: 43.673.038 EUR Wert der Gesellschaft: 63.666.126 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 01530 Vantaa Katriinantie 20 „Gemini“ FIN	FG		LG (90%)	06/19	2009	74.958		38.797		268	K	63.500 64.100	63.800
11	<p>Beteiligung: 100% an Oval Tower Verwaltungs UG Gesellschaftskapital: 635 EUR Wert der Gesellschaft: 635 EUR⁵⁾ 100% an Oval Tower UG & Co. KG Gesellschaftskapital: 51.281.991 EUR Wert der Gesellschaft: 56.528.190 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (100%)	12/17	2001/ 2002/ 2012	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	23.632		234	PA, K	87.800 89.800	88.800
12	<p>Beteiligung: 100% an Daelse Kwint Verwaltungs UG Gesellschaftskapital: 877 EUR Wert der Gesellschaft: 877 EUR⁵⁾ 100% an Daelse Kwint UG & Co. KG Gesellschaftskapital: 44.964.155 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.950.000 EUR Wert der Gesellschaft: 46.369.554 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daelse Kwint“ NL	FG/ER		B (100%)	12/17	1990/ 2013/ 2014	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	19.037		249	PA, K	71.000 73.300	72.150
13	<p>Beteiligung: 100% an BMG Barberino Srl Gesellschaftskapital: 145.007.596 EUR Gesellschafterdarlehen: 115.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 110.509.648 EUR⁵⁾ 100% an gg Barberino NewCo Srl Gesellschaftskapital: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 109.500.000 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ I	FG		L (100%)	07/19	2006/ 2014	149.263		26.535		2.113	K	234.500 234.500	234.500
14	<p>Beteiligung: 49% an Alinesa Investment S.L. (Holding Company) Gesellschaftskapital: 36.617.996 EUR Wert der Gesellschaft: 38.155.637 EUR⁵⁾ 49% an Parque Shopping Elche, S.L.U. Gesellschaftskapital: 1.553.611 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR Wert der Gesellschaft: 41.787.483 EUR⁵⁾ 49% an Fairfield Invest, S.L.U. Gesellschaftskapital: 1.876.868 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR Wert der Gesellschaft: 4.075.889 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 3205 Elche (Elx) Calle Jacarilla 7 „L'Aljub“ E	FG		L (100%)	05/18	2003	76.894		45.702		2.172	K, PA, LA, R	89.915 89.425	89.670

Wesentliche Ergebnisse
der erstellten Wertgutachten

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt ¹¹⁾¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ¹²⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ¹⁰⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾
4,8%	7.784 7.784	48 48	5.358	3.272	2.086	3,2%	893	0	komplett abgeschrieben				7,0
			2.388	0	2.388	3,7%	124	2.264	5,0				
1,8%	3.517 3.495	40 40										2,8%	2,6
2,5%	4.722 4.598	51 51	5.320	5.193	127	6,0%	887	7.092	8,0	39.204	44,1%	0,1%	3,8
2,0%	4.105 4.110	53 53	4.443	4.317	126	6,2%	741	3.036	4,1			1,9%	5,5
			3.611	0	3.611	1,5%	186	3.425	5,0				
6,7%	17.561 17.775	40 40										7,6%	4,1
2,5%	4.604 4.968	49 49	2.593	1.343	1.250	2,9%	432	742	1,4	33.320	37,2%	2,1%	2,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	<p>Beteiligung: 100% an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Gesellschaftskapital: 132.974.910 EUR Wert der Gesellschaft: 144.991.875 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Osaka, 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ J	FG		B (91%)	03/16	2009	1.584		11.854		58	K, PA	95.045 97.338	96.191
	Objekt: Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita“ J	FG		LG (91%)	12/16	2003	28.872		43.058		299	LA	70.837 71.177	71.007
2	<p>Beteiligung: 100% an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch) Gesellschaftskapital: 14.743.701 EUR Wert der Gesellschaft: 14.637.267 EUR⁵⁾ 100% an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1) Gesellschaftskapital: 14.753.455 EUR Wert der Gesellschaft: 14.753.454 EUR⁵⁾ 100% an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2) Gesellschaftskapital: 14.803.471 EUR Wert der Gesellschaft: 14.660.196 EUR⁵⁾ 100% an G Global Nagoya TMK Gesellschaftskapital: 24.785.131 EUR Wert der Gesellschaft: 27.818.089 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Nagoya, 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokaji Aqua Place“ J	FG		B (95%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	47.650 49.603	48.626
3	<p>Beteiligung: 45% an C 8 GmbH & Co. KG, Frankfurt Gesellschaftskapital: 67.768.404 EUR Wert der Gesellschaft: 66.019.749 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Seoul, 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ ROK	FG		B (92%)	05/15	2015	3.137		48.780		187	K, PA, LA	131.801 135.888	133.845
4	<p>Beteiligung: 97,9070% an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC Gesellschaftskapital: 17.118.480 EUR Gesellschaftsdarlehen: 9.332.409 EUR Wert der Gesellschaft: 16.944.389 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri; Majang-myun, Gyeonggi-do ROK	FG		LG (95%)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	47.261 45.618	46.439
5	<p>Beteiligung: 100% an DB Real Estate Mvik 28 KB, Göteborg Gesellschaftskapital: 50.768.388 EUR Wert der Gesellschaft: 77.447.805 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: 11743 Stockholm Marieviksgatan 19 A-F „Marievik 28“ S	FG		B (100%)	10/03	2002	3.776		18.812		167	PA, K	74.254 79.189	76.722
6	<p>Beteiligung: 100% an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., Delaware Gesellschaftskapital: 4.078.434 EUR Gesellschaftsdarlehen: 14.655.370 EUR Wert der Gesellschaft: 17.902.795 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Daly City, 1901 und 2001 Junipero Serra Boulevard, CA 94014 „2001 DC Station“ USA	FG		F (77%)	08/04	2002	10.186		9.397		820	K, PA, LA, R	30.135 30.501	30.318
7	<p>Beteiligung: 100% an DBRE Roosevelt Commons L.L.C., Delaware Gesellschaftskapital: 16.018.493 EUR Wert der Gesellschaft: 77.913.017 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Seattle, 4300 Roosevelt Way NE/ 4311 11th Avenue NE, Washington 98015 „Roosevelt Commons“ USA	FG		B (100%)	09/05	2002	5.376		20.737		432	K, PA	121.731 122.922	122.327

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten													
Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungskosten gesamt ¹¹⁾¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ¹²⁾ in TEUR	Anschaffungskosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungskosten ¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungskosten ¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ¹⁰⁾ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾
2,7%	6.279 6.395	60 60	4.768	1.231	3.537	5,0%	778	1.463	1,9	36.837	38,3%	0,3%	2,0
2,0%	5.048 5.028	34 34	2.380	2.301	79	3,4%	397	1.071	2,3			3,2%	1,7
			712	0	712	2,5%	202	510	4,5				
1,4%	2.969 3.169	59 59	1.413	0	1.413	2,9%	270	1.215	3,4	23.443	48,2%	0,1%	1,8
			733	0	733	0,7%	73	97	1,5				
3,8%	9.471 9.515	56 56	6.884	5.798	1.086	5,1%	1.060	954	0,9	66.983	50,0%	0,4%	1,7
1,3%	3.640 3.174	48 48	2.774	2.157	617	6,0%	558	2.068	3,7	22.846	49,2%	19,7%	2,2
2,2%	4.135 4.646	53 53										0,1%	4,2
0,9%	3.582 4.536	43 43											3,2
3,5%	7.552 7.685	53 53								47.172	38,6%	12,8%	6,3

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
8	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Crossroads L. P., Delaware Gesellschaftskapital: -7.332.828 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 158.989.384 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Sunnyvale, 950 und 1000 West Maude Avenue, CA 94085 „Crossroads Center“ USA	FG	B (100%)	01/05	1999	40.630		26.091	0	866	K, PA	218.365 217.724	218.044	
9	Beteiligung: 100% an 1019 Market Street L. P., Delaware (vormals DBRE California Residential 2 LLC) Gesellschaftskapital: 15.849.160 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.991.527 EUR Wert der Gesellschaft: 28.091.629 EUR ⁵⁾													
	Objekt: San Francisco, 1019 Market Street, CA 94103 USA	FG	B (97%)	10/14	1909/ 2013	931		7.016			K, PA	51.752 55.324	53.538	
10	Beteiligung: 100% an Galleria North II L.P., Dallas Gesellschaftskapital: 26.965.683 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.136.936 EUR Wert der Gesellschaft: 43.068.167 EUR ⁵⁾ 100 % Galleria North II Management LLC, Dallas Gesellschaftskapital: 66.003 EUR Wert der Gesellschaft: 66.003 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Dallas, 13727 Noel Road, TX 75240 „Galleria North Tower II“ USA	FG	B (100%)	06/15	1999	5.499		28.451		962	K, PA, LA	71.811 77.673	74.742	
11	Beteiligung: 100% an GG LA Figueroa, LLC Gesellschaftskapital: 14.816.744 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.425.922 EUR Wert der Gesellschaft: 28.545.673 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Los Angeles, 3770 South Figueroa Street, CA 90007 „Tuscany Apartments“ USA	FG	W (89%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.932	307	K, PA	89.856 88.024	88.940	
12	Beteiligung: 49% an TAF gg Las Olas LP Gesellschaftskapital: 22.973.003 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.685.139 EUR Wert der Gesellschaft: 37.741.835 EUR ⁵⁾ 49% an TAF gg Las Olas GP, LLC Gesellschaftskapital: 0 EUR													
	Objekt: Fort Lauderdale, 401 East Las Olas Boulevard, FL 33301 „Las Olas City Center“ USA	FG	B (90%)	09/16	2002	10.036		37.912		1.034	K, PA, LA	106.191 109.692	107.941	
13	Beteiligung: 100% an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / 99,99995% der Anteile von G Global Trust 1 Gesellschaftskapital: 37.070.395 EUR Wert der Gesellschaft: 15.782.129 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1 Gesellschaftskapital: 36.780.793 EUR Wert der Gesellschaft: 11.195.511 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust Gesellschaftskapital: 59.642.742 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.808.570 EUR Wert der Gesellschaft: 50.722.974 EUR ⁵⁾													
	Objekt: North Sydney, 90 Arthur Street, NSW 2060 AU	FG	B (97%)	09/16	1987/ 2014	1.188		9.256		74	K, PA	53.850 61.153	57.501	

Wesentliche Ergebnisse
der erstellten Wertgutachten

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt ¹¹⁾¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ¹²⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ¹⁰⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾
6,2%	13.881 14.447	50 50								68.697	31,5%		5,1
			24	0	24	0,1%	2	0	0,6				
1,5%	4.487 4.487	54 54	772	0	772	1,6%	155	31	0,2	17.678	33,0%		3,0
2,1%	7.911 8.066	50 50	1.158	0	1.158	1,9%	201	213	1,1	26.883	36,0%	11,7%	5,1
2,5%	7.205 7.205	47 47	1.529	0	1.529	1,7%	243	510	2,1	41.218	46,3%		1,2
			697	0	697	0,7%	70	281	3,0				
3,1%	10.128 9.967	43 43	1.393	765	628	1,3%	155	1.487	9,6	44.882	41,6%	3,7%	4,5
			513	0	513	1,1%	47	183	2,5				
1,6%	4.968 4.951	47 47	3.390	0	3.390	5,9%	308	0	komplett abgeschrieben	22.747	39,6%	1,5%	2,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
14	<p>Beteiligung:</p> <p>100% an G Global Australia 1 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 7.649.460 EUR Wert der Gesellschaft: 8.640.572 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global Australia 2 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 15.175.225 EUR Wert der Gesellschaft: 17.256.509 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global Australia 3 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 15.175.227 EUR Wert der Gesellschaft: 17.256.509 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global 120E Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 37.631.672 EUR Wert der Gesellschaft: 42.699.487 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global T2 Pty Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2 Gesellschaftskapital: 37.436.825 EUR Wert der Gesellschaft: 42.013.024 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT Gesellschaftskapital: 24.463.461 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.354.163 EUR Wert der Gesellschaft: 32.574.385 EUR⁵⁾</p> <p>100% an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT Gesellschaftskapital: 12.790.507 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.675.014 EUR Wert der Gesellschaft: 15.467.534 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Brisbane, 120 Edward Street, QLD 4000 AU	FG		B (96%)	06/17	2001/ 2015/ 2016	1.824		15.734		111	K, PA	88.573 96.187	92.380
	Objekt: Brisbane, 180 Queen Street Mall, QLD 4000 AU	FG		L (67%) B (33%)	11/17	1929	722		3.539			K, PA, LA	33.671 35.281	34.476
15	<p>Beteiligung:</p> <p>45% an Eighteen Amaryllis S.à.r.l., Luxembourg Gesellschaftskapital: 45.831.314 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.365.868 EUR Wert der Gesellschaft: 89.991.220 EUR⁵⁾</p> <p>45% an Eighteen Celosia S.à.r.l., Luxembourg Gesellschaftskapital: 46.209.173 EUR Wert der Gesellschaft: 91.626.507 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (99%)	07/18	2019	4.752		25.850			K, PA, LA	118.765 118.765	118.765
	<p>Beteiligung:</p> <p>12,6% an Swift Newco B Limited Gesellschaftskapital: 33.758.445 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 33.758.445 EUR⁵⁾</p>													
	<p>Beteiligung:</p> <p>12,6% an Vita PropCo Holdings Limited Gesellschaftskapital: 33.500.133 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 33.500.133 EUR⁵⁾</p>													
16	<p>Beteiligung:</p> <p>12,6% an Vita Student (Beith Street) Limited Gesellschaftskapital: 1.056.076 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.050.548 EUR Wert der Gesellschaft: 3.271.452 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (86%)	08/19	2017	9.263		1.587	11.334		PA	11.641 11.641	11.641
17	<p>Beteiligung:</p> <p>12,6% an Vita Edinburgh 1 Limited Gesellschaftskapital: 2.813.992 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.795.901 EUR Wert der Gesellschaft: 2.815.020 EUR⁵⁾</p>													
	Objekt: Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (95%)	08/19	2018	2.752		133	6.075		PA	9.147 9.147	9.147

Wesentliche Ergebnisse
der erstellten Wertgutachten

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt ¹¹⁾¹²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ¹²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ¹²⁾ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ¹⁰⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ¹⁰⁾ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾
2,6%	6.947 7.056	52 52	6.739	5.760	979	7,3%	607	3.441	5,7	43.699	47,3%	10,1%	3,1
1,0%	2.614 2.608	44 49	2.885	2.192	693	8,4%	257	1.630	6,3	16.696	48,4%	6,6%	1,1
			1.272	0	1.272	0,5%	8	1.264	5,0				
3,4%			885	0	885		0	882	5,0				
			296	17	279		6	290	5,0				
0,3%	807 807	58 58								4.595	39,5%		1,5
			296	17	279		6	290	5,0				
0,3%	653 653	59 59								3.523	38,5%		0,9

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁶⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ² ⁸⁾	Nutzfläche Wohnungen in m ² ⁸⁾	Anzahl der Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
18	Beteiligung: 12,6% an Vita Newcastle 2 Limited Gesellschaftskapital: 2.322.260 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.583.941 EUR Wert der Gesellschaft: 2.283.629 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853			7.545		PA	6.341 6.341	6.341
19	Beteiligung: 12,6% an Vita First Street Limited Gesellschaftskapital: 667.382 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.269.884 EUR Wert der Gesellschaft: 807.389 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (97%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	173	5.736		PA	6.540 6.540	6.540
20	Beteiligung: 12,6% an New Co (Satellite) 2 Limited Gesellschaftskapital: 7.226.781 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.465.199 EUR Wert der Gesellschaft: 7.668.676 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2018	5.026		514	17.864		PA	24.005 24.005	24.005
21	Beteiligung: 12,6% an Vita Leeds 1 Limited Gesellschaftskapital: 4.855.603 EUR Gesellschafterdarlehen: 381.687 EUR Wert der Gesellschaft: 4.850.839 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.396		317	8.810		PA	8.531 8.531	8.531
22	Beteiligung: 12,6% an Vita Satellite 2 Limited Gesellschaftskapital: 6.307.224 EUR Gesellschafterdarlehen: 612.131 EUR Wert der Gesellschaft: 6.302.112 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.440		233	7.280		PA	10.203 10.203	10.203
23	Beteiligung: 12,6% an Vita Birmingham 1 Ltd. Gesellschaftskapital: 5.461.722 EUR Gesellschafterdarlehen: 230.092 EUR Wert der Gesellschaft: 5.460.035 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.940			8.390		PA	8.495 8.459	8.495
V. Immobilienvermögen gesamt														3.525.214

- 1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
- 2) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- 3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- 4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchsrecht.
- 5) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- 6) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- 7) B = Büro & Praxis
F = Freizeit
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- 8) Angaben gemäß zuletzt erstelltem Gutachten. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten beziehen sich die Angaben auf das Gesamtobjekt, unabhängig von der Beteiligungsquote.
- 9) K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- 10) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2019. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- 11) 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.
- 12) Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- 13) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten													
Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁽¹⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt ⁽¹⁾⁽²⁾ in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁽²⁾ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁽²⁾ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁽¹⁾ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁽¹⁾ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁽¹⁾ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽³⁾
			296	17	279		6	290	5,0				
0,2%	502 502	58 58								2.597	41,0%	0,7%	0,9
			296	17	279		6	290	5,0				
0,2%	487 487	55 55								2.619	40,0%		0,9
			296	17	279		6	290	5,0				
0,7%	1.531 1.531	59 59								9.384	39,1%	1,0%	0,9
			296	17	279		6	290	5,0				
0,2%	588 588	60 60								3.430	40,2%		0,9
			296	17	279		6	290	5,0				
0,3%	679 679	60 60								4.003	39,2%		0,9
			296	17	279		6	290	5,0				
0,2%	584 584	60 60								3.293	38,8%	1,1%	0,9
100,0%										678.695	19,3%		

Devisenkurse per 30. September 2019

1 EUR	=	1,09175	USD
1 EUR	=	10,67949	SEK
1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	111,73427	JPY
1 EUR	=	1.310,04486	KRW
1 EUR	=	4,38861	PLN
1 EUR	=	1,50902	AUD

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

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2019)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– in Ländern mit Euro-Währung			
100% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping – Centro Comercial, S.A.			
Objekt: 2400-441 Leiria, Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ P	128.000	3.4.2019	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC)			
Objekt: 01530 Vantaa, Katriinantie 20 FIN	63.940	19.6.2019	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl			
Objekt: 50031 Barberino di Mugello, Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ I	234.500	11.7.2019	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Student (Beith Street) Limited			
Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“ GB	11.180	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Edinburgh 1 Limited			
Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“ GB	8.785	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Newcastle 2 Limited			
Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“ GB	6.090	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita First Street Limited			
Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“ GB	6.281	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an New Co (Satellite) 2 Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“ GB	23.055	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Leeds 1 Limited			
Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“ GB	8.193	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Satellite 2 Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“ GB	9.799	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Vita Birmingham 1 Ltd.			
Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“ GB	8.159	14.8.2019	12,6%
Summe	507.983		

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

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

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹⁾	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
Paris, 74-84, Boulevard Auguste Blanqui „Le Monde“ F	3.5.2001	16.7.2019	165.000	
St.-Quentin-en-Yvelines, 1-7, Avenue San Fernando „Energies Building“ F	1.12.2004	13.9.2019	92.100	
Summe			257.100	

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben							321.651.857,61	9,1%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinssliche Wertpapiere								
alstria office REIT-AG Anleihe v.2016(2016/2023)	XS1346695437	12.04.23	2,13	0,00	0,00	300.000,00	319.120,50	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	1,50	0,00	0,00	10.000.000,00	10.438.300,00	0,3%
Anglo American Capital PLC EO-Medium-Term Notes 19(25/26)	XS1962513674	11.03.26	1,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Auchan Holding S.A. EO-Med.-Term Nts 2019(19/25)	FR0013416146	25.04.25	2,38	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco de Sabadell S.A. EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	XS2028816028	22.07.25	0,88	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	7.598.099,18	0,2%
BASF SE MTN v.2017(2032/2032)	XS1548387593	13.12.32	1,45	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer Capital Corp. B.V. EO-Notes 2018(18/26)	XS1840618059	26.06.26	1,50	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BP Capital Markets PLC EO-Medium-Term Nts 2019(27)	XS1992931508	08.11.27	0,83	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.380.229,70	0,3%
British Telecommunications PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/24)	XS1637334803	23.06.24	1,00	0,00	13.998.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coca Cola HBC Finance B.V. EO-Med.-Term Nts 2019(19/27)	XS1995781546	14.05.27	1,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.468.042,20	0,3%
Commerzbank AG MTN-Anl. v.19(26) S.932	DE000CZ40N46	22.06.26	1,13	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.464.254,50	0,4%
Commerzbank AG MTN-IHS S.923 v.19(26)	DE000CZ40NS9	04.03.26	1,00	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.928 v.19(24)	DE000CZ40N04	28.08.24	0,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.204.668,00	0,3%
Continental AG MTN v.19(25/25)	XS2056430874	27.06.25	0,38	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.009.180,88	0,2%
Daimler AG Medium Term Notes v.12(22)	DE000A1PGWA5	12.09.22	2,38	0,00	0,00	6.500.000,00	6.950.288,67	0,2%
Daimler Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(25)	DE000A190NE4	11.11.25	1,00	0,00	10.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2019(23)	DE000A2RYD83	27.02.23	0,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	1,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.114.131,25	0,1%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.26	0,00	0,00	33.130.710,08	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2017(2022)	DE000DL19TA6	20.01.22	1,50	0,00	0,00	15.000.000,00	15.161.703,60	0,4%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.23	1,13	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	25.785.835,50	0,7%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2021)	DE000DL19UQ0	12.02.21	1,63	0,00	0,00	10.000.000,00	10.113.818,50	0,3%
Deutsche Hypothekbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DHY4739	02.11.20	0,63	0,00	0,00	16.000.000,00	15.856.960,00	0,5%
EDP Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(26)	XS1846632104	26.01.26	1,63	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2019(2028/2029)	XS1936208419	15.02.29	2,88	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
GlaxoSmithKline Cap. PLC EO-Med.-Term Nts 2019(19/21)	XS2054626515	23.09.21	0,00	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	11.044.330,00	0,3%
GlaxoSmithKline Cap. PLC EO-Med.-Term Nts 2019(19/23)	XS2054626788	23.09.23	0,00	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	11.038.940,00	0,3%
Grand City Properties S.A. EO-Med.-Term Notes 2018(18/27)	XS1781401085	22.02.27	1,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.526.842,40	0,3%
Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.23	1,50	0,00	2.000.000,00	8.000.000,00	8.381.760,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG Advent-ZinsStufen 14/20	DE000HSH4VK9	18.06.20	2,00	0,00	0,00	10.000.000,00	10.172.500,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG HSH Nordbank Stufenzins 7/2020	DE000HSH4014	23.07.20	1,70	0,00	0,00	10.000.000,00	10.166.500,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2701	DE000A2TR3L2	25.11.21	0,80	0,00	0,00	10.000.000,00	10.103.350,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2702	DE000A2TR3M0	02.12.21	0,80	0,00	0,00	10.000.000,00	10.117.000,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2703	DE000A2TR3N8	09.12.21	0,80	0,00	0,00	10.000.000,00	10.105.100,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2704	DE000A2TR6R2	16.12.21	0,80	0,00	0,00	10.000.000,00	10.118.450,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.21	0,80	0,00	0,00	5.000.000,00	5.059.600,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.22	0,50	40.000.000,00	25.000.000,00	15.000.000,00	15.138.954,90	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.24	0,26	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.978.175,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 1/2012 v.12(22)	DE000HSH3WX2	14.03.22	4,00	0,00	0,00	8.000.000,00	8.691.600,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 30 v.13(21)	DE000HSH4M40	13.12.21	3,00	0,00	0,00	4.000.000,00	4.231.600,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG Stufenzins 8 v.15(21)	DE000HSH5V63	30.09.21	1,60	0,00	0,00	10.000.000,00	10.279.000,00	0,3%
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2018(18/27)	XS1877595444	17.03.27	1,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.693.787,30	0,3%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2056730323	01.01.25	2,88	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.987.500,00	0,1%
Metropolitano de Lisboa EO-Notes 2007(27)	PTMTLCOM0006	07.12.27	4,80	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	13.634.700,00	0,4%
Mondi Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2018(26/26)	XS1813593313	27.04.26	1,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 19(26/Und.)	FR0013447877	19.03.27	1,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.982.083,30	0,1%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(28)	PTOTEV0E0018	17.10.28	2,13	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(34)	PTOTEV0E0017	18.04.34	2,25	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2019(29)	PTOTEX0E0024	15.06.29	1,95	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
PostNL N.V. EO-Notes 2019(19/26)	XS2047619064	23.09.26	0,63	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	8.996.175,00	0,3%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.35	1,85	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	2,63	0,00	0,00	10.000.000,00	10.191.450,00	0,3%
Thermo Fisher Scientific Inc. EO-Notes 2019(19/39)	XS2058557260	01.10.39	1,50	8.000.000,00	5.000.000,00	3.000.000,00	3.009.289,98	0,1%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-FLR Bonds 2018(23/Und.)	FR0013330529	25.10.23	2,13	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.131.331,25	0,1%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2018(18/25)	FR0013332988	15.09.25	1,13	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2018(18/31)	FR0013332996	15.01.31	1,88	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(19/49)	FR0013431715	01.07.49	1,75	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	12.709.031,64	0,4%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.01.79	3,10	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	7.425.530,00	0,2%
Vodafone Group PLC EO-Medium-Term Notes 2017(25)	XS1721423462	20.11.25	1,13	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.542.590,00	0,3%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(26)	XS1893631769	16.10.26	2,25	0,00	0,00	5.000.000,00	5.412.585,35	0,2%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.19(22)	XS1972547183	01.04.22	0,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Bank GmbH Med.Term.Nts. v.19(24)	XS1944390241	31.01.24	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(27)	XS1586555945	30.03.27	1,88	0,00	0,00	8.000.000,00	8.464.218,56	0,2%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.24	0,63	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(49)	XS1989383788	03.05.49	2,75	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien				...	...	...	...	...
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				308.500.000,00	311.328.710,08	404.300.000,00	418.198.607,16	11,9%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Junta de Andalucía EO-Obl. 2019(49)	ES0000090821	24.05.49	2,30	5.000.000,00	600.000,00	4.400.000,00	5.538.302,00	0,2%
Sky Ltd. EO-Med. Term Notes 2015(15/25)	XS1321424670	17.11.25	2,25	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				5.000.000,00	5.600.000,00	4.400.000,00	5.538.302,00	0,2%
3. Nichtnotierte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Grand City Properties S.A. EO-Med-T. Nts 2019(19/27) Tr.2	XS2032050077	22.02.27	1,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
Wertpapiere gesamt:				323.500.000,00	326.928.710,08	408.700.000,00	423.736.909,16	12,0%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				70.000.000,00	68.130.710,08	183.000.000,00	186.482.752,38	5,3%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	...
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

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

Gliederung nach Nominalzinsen	EUR	Gliederung nach Restlaufzeiten	EUR
0,00% bis unter 4,00%	401.410.609,16	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	45.614.164,55
4,00% bis unter 5,00%	22.326.300,00	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	52.425.439,75
5,00% bis unter 6,00%	0,00	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	95.677.647,17
6,00% bis unter 8,00%	0,00	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	37.143.896,00
8,00% bis unter 10,00%	0,00	Restlaufzeit über 4 Jahre	192.875.761,69
Summe	423.736.909,16	Summe	423.736.909,16

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			19.282.779,62	0,5%
davon in Fremdwährung	15.417.359,57			
davon Betriebskostenvorlagen		16.326.083,71		
davon Mietforderungen		2.956.695,91		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			444.569.032,87	12,6%
davon in Fremdwährung	178.029.615,09			
3. Zinsansprüche			11.550.929,75	0,3%
davon in Fremdwährung	5.103.645,17			
4. Anschaffungsnebenkosten			22.630.765,49	0,6%
davon in Fremdwährung	5.700.620,95			
– bei Immobilien		9.037.767,29		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		13.592.998,20		
5. Andere			84.539.108,86	2,4%
davon in Fremdwährung	21.239.519,44			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
259.302.260,24	226.945.058,43	32.357.201,81		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			17.632.983,96	0,5%
davon in Fremdwährung	17.632.983,96			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			4.393.047,34	0,1%
davon in Fremdwährung	2.336.035,73			
3. Grundstücksbewirtschaftung			18.650.257,57	0,5%
davon in Fremdwährung	14.306.812,02			
4. anderen Gründen			46.300.446,32	1,3%
davon in Fremdwährung	16.858.112,59			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
849.022.881,58	878.384.471,08	29.361.589,50		
III. Rückstellungen			262.630.651,55	7,5%
davon in Fremdwährung	126.978.206,50			
Fondsvermögen			3.517.319.620,49	

Devisenkurse per 30. September 2019

1 EUR	=	1,09175	USD
1 EUR	=	0,88916	GBP
1 EUR	=	10,67949	SEK
1 EUR	=	117,73427	JPY
1 EUR	=	1.310,04486	KRW
1 EUR	=	4,38861	PLN
1 EUR	=	1,61561	AUD

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
822.466.810,84	861.413.442,18

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.



Nagoya, Hirokoji Aqua Place

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2019)	52,30 EUR	52,54 EUR
Umlaufende Anteile	64.421.596	2.808.601

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 Absatz 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 Instandhaltungssowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objekt-spezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen: 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 Absatz 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 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Der Wert des Vermögensgegenstandes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel aus den beiden Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern erstellten Gutachten.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem gem. § 249 Absatz 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 Regelbewertungen“ 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 Absatz 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere: Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 KARBV.

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. 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 Absatz 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10.00 Uhr vom 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.

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 30. September 2019)

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

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

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Investments Japan Ltd. ¹⁾ Sanno Park Tower, 2-11-1 Nagata cho, Chiyoda-ku, 18th Floor Tokio 100-6173, Japan	Überwachung der Asset Management Leistungen, d.h. Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Japan (keine Asset Management-Leistungen)
DWS Asset Management (Korea) Company Ltd. ¹⁾ 19 Fl. Young Poong Building, 33 Seorin-dong, Chongro-ku Seoul 110-725, Südkorea	Services Agreement für die in Südkorea gelegenen Objekte
DWS Alternatives Global Ltd. ¹⁾ The Zig Zag Building, 70 Victoria Street London SW1E 6SQ, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland, Schweden und Italien
Deutsche Bank AG Hong Kong Branch ¹⁾ International Commerce Centre, 1 Austin Road West Kowloon, Hongkong, China	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Asien und im Pazifikraum
DWS Alternative Investments ¹⁾ 280 Park Avenue New York, NY10017-1270, USA	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Nordamerika
DWS International GmbH Branch Milano ¹⁾ Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Italien
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, Österreich und Schweiz
Newsec Advice OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Finnland
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Schweden
Savills Japan CR Kamiyacho 10F, 1-11-9 Azabudai Minato-ku Tokio 106-0041, Japan	Transaktionsbegleitung und -abwicklung für das Objekt „ATAGO East Building“ in Japan

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 global und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz global gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

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.

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
CB Richard Ellis Ltd | Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, Edinburgh, „Edinburgh Quay“
Colliers International REMS Sp.z.o.o Plac Pilsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Breslau, „Grunwaldzki Center“
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Puteaux, „Kupka A“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Plac Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Kopernik A-E“
Jones Lang La Salle 9 Queen Victoria Street London EC4N4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Queen Victoria Street“
S1 Corporation 25 Sejong-Daero 7-GIL, Jung-gu Seoul 100-742, Südkorea	Südkorea, Seoul, „Adidas Korea Distribution Center“
Savills 33, Moesworth Street Dublin D02 CP04 Dublin, Irland	Irland, Dublin, „West End Retail Park“
Savills Japan CR Kamiyacho 10F 1-11-9 Azabudai Minato-ku, Tokyo 106-0041, Japan	Japan, Tokio, „ATAGO East Building“
Strauss Property Management Lehrbachgasse 2 A-1120 Wien, Österreich	Österreich, Wien, „Europlaza“ Österreich, Wien, „Am Belvedere“
Peaksid ROS Outlet Management Sp.z.o.o. Al.Jana Pawla II 29 00-867 Warschau, Polen	Polen, Sosnowitz (Kattowitz), Orlat Lwowski Polen, Warschau, Pulawska Polen, Danzig, Przywidzka

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	Compliance-Leistungen
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	Personalbetreuung (HR Administration Services)
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	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

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

Dienstleister (Stand: 30. September 2019)

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

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

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Bilfinger HSG Facility Management Sp. z o.o. ul. Pulawska 435 a 02-801 Warschau, Polen	Polen, Breslau, „Grunwaldzki Center“
Cegelec Agence Elmo 12, Rue Jules Ferry 93110 Rosny Sous Bois, Frankreich	Frankreich, Puteaux, „Kupka A“
Explo SP. Z.o.o. ul. Kosciuszki 9 02-495 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Kopernik A-E“
Integral UK Ltd. 1290 Aztec West Almonsbury, Bristol BS32 4SG, Großbritannien	Großbritannien, London, „Queen Victoria Street“
Porreal GmbH Lehrbachgasse 2 1120 Wien, Österreich	Österreich, Wien, „Europlaza“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Securities Inc. ¹⁾ Deutsche Asset Management Sanno Park Tower 2-11-1 Nagata-cho, Chiyoda-ku Tokio 100-6171, Japan	Financial Advisory Service Agreement (Japan)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen

Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
State Street Bank International GmbH Brienner Str. 59 80333 München, Deutschland	Verwahrstelle

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



Dallas, Galleria North Tower II

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital (KWG): 20,309 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Head of Real Estate Europe, Alternatives

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Alternatives Coverage Specialists Real Estate

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Retail Funds and Asset Management Germany,

Austria and Switzerland

Alternatives and Real Assets

Dr. Grit Franke

Chief Operating Officer Real Estate Europe

zugleich Geschäftsführerin der

DWS Real Estate GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Briener Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR

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

Nr. 575/2013 (CRR)): 2.222,0 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Aufsichtsrat

Pierre Cherki

Member of the Executive Board, Co-Head Investment Group

Head of Alternatives

DWS Group GmbH & Co. KGaA

New York, USA

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer, München

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Georg Allendorf

Management Consultant, Flörsheim-Dahlsheim

Mitglied im Aufsichtsrat

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens (seit 13. Juni 2019)

COO Chief Control Officer

DWS Group & Co. KGaA

Frankfurt am Main

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord

Leiter Privatkunden Region Nord

PB – Private Clients Germany, Deutsche Bank AG, Hamburg

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin EBS Real Estate Management Institute

EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stephen Shaw (bis 13. Juni 2019)

Chief Risk Officer

DWS Alternatives Global Limited

London, Großbritannien

Externe Bewerter

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

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

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

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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

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

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter

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

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

Ernst + Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.