grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum 30. September 2018



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (letzter 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 2018)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a. ²⁾ des Durchschnittswerts des anteiligen Immobilien- Sondervermögens.	0,55% p.a. des Durchschnittswert bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen.
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, ab dem 5. Juni 2015 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

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.

²⁾ Aufgrund der noch laufenden Investitionsphase wird aktuell eine reduzierte Verwaltungsvergütung erhoben.

Inhalt

Hinweis für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	5
Tätigkeitsbericht	6
Vermietungsinformationen zum 30. September 2018	14
Vermögensübersicht zum 30. September 2018	16
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	25
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	26
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	30
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	33
Externe Bewerter	34



Rostock, DHL

Kennzahlen im Überblick

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	423,0 Mio. EUR	340,8 Mio. EUR	82,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	305,8 Mio. EUR	246,4 Mio. EUR	59,4 Mio. EUR
– direkt gehalten	293,0 Mio. EUR	236,1 Mio. EUR	56,9 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	12,8 Mio. EUR	10,3 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	17		
– direkt gehalten	15		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	97,3%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	98,0%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	15,5%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/-zuflüsse (1.4.2018 bis 30.9.2018)	-0,02 Mio. EUR	-0,02 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Mostostaviskius (4.4.2010 bis 20.0.2010 DVI Mothodo)		1 70/	1.00/
Westentwicklung (1.4.2018 bis 30.9.2018, BVI-Methode)		1,7%	1,8%
Wertentwicklung (1.10.2017 bis 30.9.2018, BVI-Methode)		2,9%	3,2%
Endausschüttung je Anteil ¹⁾ (18.7.2018)		1,00 EUR	1,15 EUR
Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag (2.1.2018)		0,21 EUR	0,25 EUR
Anteilwert per 30.9.2018		51,69 EUR	51,79 EUR
Rücknahmepreis (inkl. Rücknahmeabschlag von 2%)		50,65 EUR	50,75 EUR
Ausgabepreis		54,27 EUR	54,38 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709

¹⁾ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017/2018 ohne Berücksichtigung der am 2. Januar 2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2018.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2018 bis zum 30. September 2018 eine Wertentwicklung von 1,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,8% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach BVI-Methode).

Das Fondsvolumen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 423,0 Mio. EUR leicht gesunken (31. März 2018: 424,2 Mio. EUR), vorwiegend bedingt durch die im Juli 2018 erfolgte Ausschüttung in Höhe von insgesamt 8,4 Mio. EUR für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017/2018. Die Reduzierung des Fondsvolumens konnte durch die erwirtschafteten Immobilienerträge und das positive Bewertungsergebnis der Immobilien weitestgehend kompensiert werden. Da das Fondsmanagement im Einklang mit der Fondsstrategie und im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden hat, ab dem 5. Juni 2015 bis auf Weiteres keine weiteren Anteile der Anteilklassen RC und IC auszugeben, wurden im Berichtszeitraum keine neuen Mittel aktiv eingeworben. Lediglich in Form von laufenden Sparplänen und der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im ersten Geschäftshalbjahr Mittel in Höhe von 0,4 Mio. EUR zugeflossen.

Saldiert mit den Abflüssen aus Anteilrückgaben, die nach Ablauf der Haltefrist von 24 Monaten erstmals ab November 2016 möglich waren, ergibt sich ein Nettomittelabfluss von rund 21 TEUR in der Anteilklasse RC. Die Anzahl der umlaufenden Anteile in der Anteilklasse IC ist dagegen nach wie vor unverändert.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 47,3 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2018 bei 15,5%, bezogen auf die Verkehrswerte aller Fondsimmobilien (31. März 2018: 47,3 Mio. EUR bzw. 15,7%) und damit deutlich unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%, den das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgibt.

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau des nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios und die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus. Während des Berichtszeitraums sind dem Fonds weder Immobilien zu- noch abgegangen. Allerdings wurde für einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Hotels in Neuss eine Aufhebungsvereinabrung getroffen. Am 16. September 2016 wurde der Erwerb einer Hotelimmobilie in Neuss vereinbart. Als Kaufpreis für dieses Objekt wurden rund 17,6 Mio. EUR festgelegt. Da die kaufvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für den Bestandsübergang nicht erfüllt werden konnten, wurde eine Aufhebungsvereinbarung unterzeichnet und der Kaufvertrag rückabgewickelt. Dem Fonds wurden die im Zusammenhang mit der Transaktion bzw. Aufhebungsvereinbarung entstandenen Kosten vollständig erstattet. Die Prüfung und Verfolgung weiterer möglicher attraktiver Investitionsmöglichkeiten wird unvermindert fortgesetzt.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtstichtag nach Verkehrswerten 305,8 Mio. EUR (31. März 2018: 301,1 Mio. EUR).

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2018 97,3% und liegt somit unwesentlich unter dem Wert zum Geschäftsjahresende 2017/2018 von 98,1% (Stand: 31. März 2018). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien wirkten sich auch während des ersten Geschäftshalbjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus.

In den liquiden Mitteln sind Zahlungsverpflichtungen für Immobilien enthalten, deren Kaufverträge zwar innerhalb oder vor dem Berichtszeitraum unterzeichnet wurden, jedoch noch nicht in den Bestand übergegangen sind. Sobald diese Immobilien in den Bestand übergehen, werden sich die liquiden Mittel des Fonds nach dem Berichtsstichtag deutlich reduzieren.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat beschlossen, für die Anteilklasse RC bis auf Weiteres eine reduzierte Verwaltungsvergütung zu erheben. Dies bedeutet, dass die 1%ige Verwaltungsvergütung lediglich auf die gesetzliche Mindestliquidität und die anteiligen Immobilieninvestments erhoben wird und nicht auf das gesamte Fondsvolumen in der Anteilklasse RC. Es ist geplant, diese Reduzierung bis zum Ende des aktuell laufenden Geschäftsjahres aufrechtzuerhalten.

Frau Birgit Benz ist zum 31. August 2018 aus der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeschieden.

Am 23. März 2018 hat der ehemalige Asset Management Geschäftsbereich der Deutschen Bank seinen Börsengang erfolgreich abgeschlossen und firmiert nun unter DWS Group GmbH & Co. KGaA. Im Zuge der Restrukturierung des Markenauftritts wurde die RREEF Investment GmbH zum 1. September 2018 in DWS Grundbesitz GmbH umbenannt.

Für Anleger des Fonds ergeben sich hierdurch keine Änderungen, da sowohl die DWS Grundbesitz GmbH als auch grundbesitz Fokus Deutschland weiter unter der bewährten Leitung verwaltet werden.

Mit freundlichen Grüßen DWS Grundbesitz GmbH

Dr. Georg Allendorf

Dr. Ulrich von Creytz

Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 2. November 2018

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Während die Weltwirtschaft die Wachstumsdynamik des Vorjahres beibehält und im Jahr 2018 mit rund 3,1% wachsen dürfte, scheint sich die starke wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahresverlauf abzuschwächen. Wurde im Jahr 2017 noch ein Wirtschaftswachstum von 2,5% erreicht, deuten die Ergebnisse der ersten drei Quartale im Jahr 2018 auf ein hohes Niveau von 1,8% zum Jahresende hin. Trotz weltwirtschaftlicher Unsicherheiten, ausgelöst durch globale Handelsstreitigkeiten und zunehmenden Protektionismus, bleibt das Wirtschaftswachstum Deutschlands damit robust und deutlich über dem Durchschnittswert der letzten Jahre. Zusätzlichen Gegenwind für die exportorientierte deutsche Wirtschaft brachten steigende Ölpreise und ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld für Schwellenländer infolge der US-Dollar-Aufwertung mit sich.

Neben der Verlangsamung des Welthandels belastete die deutsche Wirtschaft jedoch insbesondere die aktuelle Schwächephase der Automobilbranche. Nach einer Stagnation der Industrieproduktion zur Jahresmitte 2018, dürfte sich diese im dritten Quartal sogar leicht rückläufig entwickeln. Entsprechend wird nach 0,5% im zweiten Quartal zwischen Juli und Oktober lediglich ein Wirtschaftswachstum von 0,2% erwartet. Demgegenüber deutet der ifo-Geschäftsklimaindex aktuell auf eine leichte Belebung hin. Nach den Höchstständen von 105,3 Punkten zum Jahresende 2017 ging das Geschäftsklima bis zum Sommer kontinuierlich auf 101,7 Punkte zurück, ohne jedoch den positiven Bereich oberhalb der 100-Punkte-Marke zu verlassen. Der Indexwert im September lag bei 103,7 Punkten und deutet damit auf eine leichte Aufhellung der Geschäftserwartung hin. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen zeigen sich dabei gefestigt.

Ebenfalls positiv entwickelte sich der deutsche Binnenkonsum, der zum Jahresende 2018 in etwa das Vorjahresniveau erreichen sollte. Einerseits gingen die Einzelhandelsumsätze im August und September leicht zurück, u.a. aufgrund der stiegenden Infaltion. Andererseits bleibt der deutsche Arbeitsmarkt angespannt - so wirkten der anhaltende Beschäftigungsaufbau sowie weitere Lohnzuwächse gesamtwirtschaftlich stützend. Die Arbeitslosigkeit sank zwischen Dezember 2017 und September 2018 von 5,5% auf 5,1%, verhandelte Lohnzuwächse betrugen im dritten Quartal 3%

(Datenquellen: Oxford Economics 09/2018; ifo Institut 10/2018)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2018 leicht gesunken. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2018 bei 0,50% p.a. und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 0,47% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden Staatsanleihen sind im Berichtszeitraum leicht gestiegen, rentieren aber weiterhin deutlich im Minusbereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2018 bei -0,66% p.a. und per 30. September 2018 bei -0,59% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität liegt ebenfalls unverändert bei -0,40%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich im Jahresverlauf 2018 positiv. Zwar ließ die wirtschaftliche Dynamik im Vergleich zum Vorjahr nach, dennoch stützt das wirtschaftliche Umfeld dank robuster Fundamentaldaten und hoher Flächennachfrage weiterhin. Entsprechend setzten die Vermietungsaktivitäten im Büromarkt, insbesondere an den Top-7 Standorten, den starken Trend des Vorjahres fort. Die Leerstände in den sieben Metropolmärkten fielen unter die 5%-Marke und gingen damit auf ein 15-Jahrestief zurück, wobei insbesondere Büromärkte wie München oder Berlin besonders gefragt blieben. Hier lagen die Leerstände zur Jahresmitte sogar unter 3% und deuten auf eine ungesunde Verknappung hin. Im Zusammenspiel mit gesunkenen Netto-Fertigstellungen hatte dies deutliche positive Mieteffekte. So war Berlin neben Madrid in den letzten Monaten europäischer Spitzenreiter bei der Entwicklung der Marktmieten.

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen blieb im Jahresverlauf hoch. Diese profitieren auch weiterhin vom Wandel des traditionellen Einzelhandels, sollten jedoch als Ergänzung und nicht als Ersatz zu diesem gesehen werden. Entsprechend blieb die Nachfrage nach Logistikflächen hoch und lag zu Jahresbeginn 2018 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Neben klassischen Logistikstandorten rückten zuletzt innenstadtnahe Lagen zunehmend in den Investorenfokus, da diese für schnelle und effiziente Lieferungen unerlässlich erscheinen. Ebenfalls im Blickpunkt stehen großvolumige Objekte im Umland von Agglomerationen, die von Größeneffekten bei der Optimierung von Lieferketten profitieren. Zwar begrenzen Marktfragmentierung und Margendruck mögliche Mietsteigerungen auch in diesen Teilsegmenten. Dennoch stieg der Druck auf Mietniveaus in der ersten Jahreshälfte sukzessive, wenngleich mit Berlin lediglich einer der Top-5-Logistikstandorte Deutschlands Mietsteigerungen verzeichnen konnte.

Demgegenüber blieb das Einzelhandelsumfeld weiterhin schwierig. Obwohl sich wichtige Einzelhandelsindikatoren positiv entwickelten, schlägt sich dies, auch infolge der Konkurrenz durch den Online-Handel, im Jahresverlauf 2018 nur bedingt am Immobilienmarkt nieder. So zogen in deutschen Shopping Centern die Leerstände nach einer Periode sinkender Kundenfrequenzen an und mündeten in Rückgängen der Spitzenmieten. Auch in

Innenstadtlagen stiegen die Leerstände und Mietniveaus und gerieten selbst in Spitzenlagen unter Druck. Damit befand sich der stationäre Einzelhandel 2018 weiterhin in einem Wandlungsprozess. Entsprechend restrukturierten und bündelten viele Einzelhändler ihre Vertriebskanäle im Rahmen von Omni-Channel-Initiativen und dünnten ihr Filialnetzwerk weiter aus.

(Datenquellen: DWS 08/2018; PMA 10/2018)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Immobilienanlagen in Deutschland und Europa blieben in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 gefragt. Trotz langsamer Veränderungen im Zinsumfeld und abschmelzender Risikoaufschläge gegenüber risikolosen Vergleichsindizes ist der Anlagedruck institutioneller Investoren weiterhin hoch. Dies schlug sich in anhaltend hohen Transaktionsvolumen und weiter steigenden Immobilienpreisen nieder. Mit rund 13 Mrd. EUR lag das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2018 in etwa auf dem Niveau der Vormonate. Im Vergleich der ersten drei Quartale mit der Vorjahresperiode 2017 gingen die Verkäufe von rund 46 Mrd. EUR allerdings auf etwa 38 Mrd. EUR zurück. Dennoch behauptete Deutschland den zweiten Platz unter den wichtigsten Investment-Destinationen Europas, knapp hinter Großbritannien. Bei Betrachtung der vorläufigen Zahlen zum dritten Quartal liegt Deutschland sogar knapp davor.

Auf Segmentebene zeigen sich weitere Unterschiede zum Vorjahr. Während Transaktionsvolumen im Hotel- und Logistiksegment mit rund 2,6 Mrd. EUR bzw. 3,8 Mrd. EUR weitgehend stabil blieben, gingen die Verkaufsumsätze sowohl im Büro-(17,6 Mrd. EUR) als auch im Wohn- (8 Mrd. EUR) und Einzelhandelssegment (4,8 Mrd. EUR) zurück. Während bei Letzterem ein rückläufiges Investoreninteresse nicht auszuschließen ist, dürften die Rückgänge insbesondere im Wohnsegment auf einen Mangel an Anlageobjekten zurückzuführen sein.

Somit scheint sich die Verschiebung der Investorenpräferenzen hin zum Logistik-, Wohn- und Hotelsegment auch im Jahresverlauf 2018 fortzusetzen und trotz verhaltener Transaktionsvolumen keinen grundsätzlichen Nachfragerückgang seitens institutioneller Investoren zu belegen. Zudem deuten Umfrageergebnisse auf anhaltendes Investoreninteresse hin und auch Kapitalzusagen bzw. verfügbare Investitionsmittel blieben weiterhin hoch. Dennoch schien sich in den ersten neun Monaten des Jahres die Diskrepanz zwischen Anlagezielen und tatsächlichen Investitionen auszuweiten. Grund hierfür dürfte nicht zuletzt die eingeschränkte Verfügbarkeit passender Anlageobjekte, insbesondere aber die anhaltende Renditekompression auf hohem Niveau gewesen sein. So war in der Mehrzahl der deutschen Top-7 Büromärkte im ersten Halbjahr kein weiterer Rückgang der Vervielfältiger zu beobachten, lediglich Köln (28,5-fach) und Düsseldorf (29,9-fach) näherten sich den historisch niedrigen Niveaus der anderen Märkte an. Bezogen auf die Anfangsrenditen bleibt Berlin mit 34,5-fach Deutschlands teuerster Markt, gefolgt von Hamburg und München mit 32,3-fach.

Gleichzeitig verzeichneten die deutschen Logistikmärkte dank einer stärkeren Renditekompression von 25 Basispunkten auf 4,25% bis zur Jahresmitte 2018 eine weitere Annäherung an die Spitzenniveaus des Büromarkts. Anfangsrenditen in innerstädtischen Einzelhandelslagen gingen im ersten Halbjahr 2018 um zehn Basispunkte auf 3,4% zurück.

(Datenquellen: Real Capital Analytics 10/2018; DWS 08/2018; PMA 10/2018)

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. April 2018 bis 30. September 2018 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von 0,02 Mio. EUR. Die Ausgabe neuer Anteile blieb im Berichtszeitraum weiterhin ausgesetzt. Das Gesamtfondsvermögen fiel leicht von 424,2 Mio. EUR (Stand 31. März.2018) auf 423,0 Mio. EUR zum 30. September 2018.

Das Liquiditätsvermögen betrug 138,1 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im Berichtszeitraum hat der Fonds eine Wertentwicklung von 1,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,8% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt. Bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten ergibt sich eine Wertentwicklung von 2,9% je Anteil der Anteilklasse RC und 3,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2018)											
	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.							
6 Monate	1,7%		1,8%								
1 Jahr	2,9%		3,2%								
2 Jahre	6,8%	3,4%	7,5%	3,7%							
3 Jahre	9,3%	3,0%	10,2%	3,3%							
Seit Auflegung*	9,2%	2,3%	10,2%	2,5%							

^{*} Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

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 Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 17 Immobilien, davon 15 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 293,0 Mio. EUR und zwei Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 12,8 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

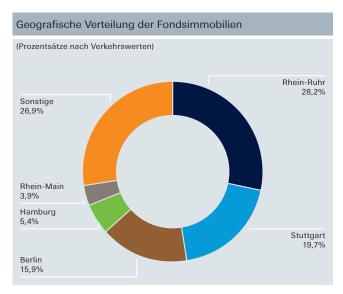
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Nutzflächen und Jahressollmietertrag 1,4% 0,5% 3,2% 5,1% 3,0% 2,3% 2,9% 30,7% 41,4% 11,5% 11,6% 8,8% 6,9% Andere Stellplätze Freizeit 38,2% Wohnen 32,5% Lager/Logistik Hotel Handel/Gastronomie Nutzfläche 147.956 m² Jahressollmietertrag 18,4 Mio. EUR Büro & Praxis

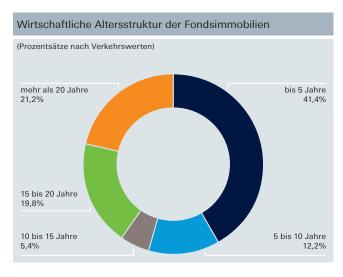
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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

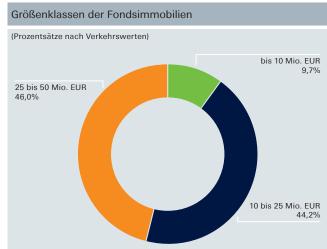


Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

Die Fondsimmobilien sind vorwiegend jünger als fünf Jahre.



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen										
bis 10 Mio. EUR	29,8 Mio. EUR	9,7%	4 Objekte							
10 bis 25 Mio. EUR	135,2 Mio. EUR	44,2%	9 Objekte							
25 bis 50 Mio. EUR	140,8 Mio. EUR	46,0%	4 Objekte							
Gesamt	305,8 Mio. EUR	100,0%	17 Objekte							

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilien erworben und es ist keine Immobilie in den Bestand übergegangen.

Fünf Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden voraussichtlich nach dem 30. September 2018 in den Bestand übergehen:

Hamburg (D) - Wohnimmobilie

Am 1. Dezember 2016 konnte ein Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes Wohnobjekt in Hamburg unterzeichnet werden. Der Baubeginn der in Hamburg-Wandsbek gelegenen Projektentwicklung mit Tiefgarage war im Februar 2017 und soll Ende des zweiten Halbjahres 2018 fertiggestellt sein. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 22,5 Mio. EUR und wird fällig nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe. Der Baufortschritt verläuft planmäßig.

Hannover (D) - gemischt genutzte Immobilie

Am 20. Dezember 2017 konnte ein Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes, gemischt genutztes Objekt geschlossen werden. Die Nutzungsarten umfassen Büro, Einzelhandel und Hotel nebst Tiefgarage, wobei alle Flächen bereits jetzt schon langfristig vermietet sind. Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 57,9 Mio. EUR und wird fällig nach geplanter Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im ersten Quartal 2020. Seit Beginn der Bauarbeiten im April 2018 verläuft der Baufortschritt planmäßig.

Am 29. Dezember 2017 wurde ein weiterer Kaufvertrag über ein Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien unterzeichnet:

Berlin (D) - Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 28,0 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung, in Berlin-Hellersdorf gelegen, soll über 137 Wohneinheiten und 30 Außenstellplätze verfügen. Baubeginn des Objekts war Anfang 2018. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe Ende des zweiten Halbjahres 2019.

Heidelberg (D) - Studentenwohnheim

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 21,8 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung soll über 119 voll möblierte Appartements verfügen und liegt südlich des Hauptbahnhofs im Stadtteil Heidelberg-Rohrbach. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im zweiten Halbjahr 2019.

Leipzig (D) - Studentenwohnheim

Der Kaufpreis beträgt rund 5,0 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung liegt östlich des Leipziger Zentrums im Stadtteil Reudnitz und soll über 40 voll möblierte Appartements verfügen. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im ersten Halbjahr 2019.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2018 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von unverändert insgesamt 47,3 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 15,5%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag 30. September 2018 bestanden keine Währungspositionen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2018												
grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	unter 1 Jahr		restlaufzeiten ditvolumens 2 bis 5 Jahre	in % 5 bis 10 Jahre	Ø-Zins- satz in %			
EUR	44,1	14,4%	3,2	1,0%	6,7%	10,6%	6,3%	76,4%	1,24%			
Gesamt	44,1	14,4%	3,2	1,0%	6,7%	10,6%	6,3%	76,4%				



Stuttgart, B19

Vermietungsinformationen zum 30. September 2018





²⁾ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.



Düsseldorf, Münster Center



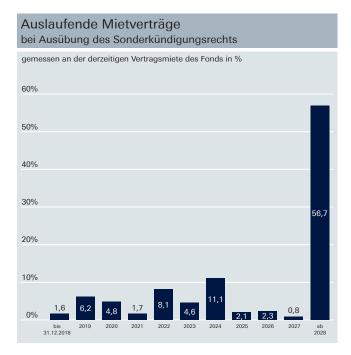
Potsdam, Dorint Hotel

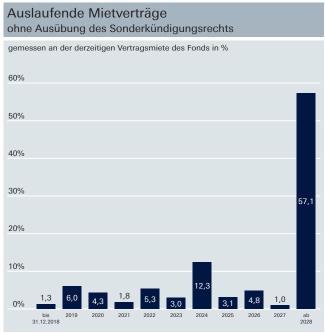
Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2018 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 97,3% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums ebenfalls bei 98,0%.

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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)	
Versorger und Telekommunikation	28,6%
Hotel/Gastronomie	13,1%
Technologie und Software	9,7%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	8,1%
Konsumgüter und Einzelhandel	7,9%
Unternehmens-/Rechts- und Steuerberatung	7,5%
Bildung und Weiterbildung	4,3%
Medizin und Gesundheit	4,0%
Wohnen	3,1%
Öffentliche Institutionen	2,5%
Bau	2,0%
Versicherungsgewerbe	1,5%
Bank und Finanzdienstleistungen	0,3%
Sonstige Branchen	7,3%
Summe	100,0%





Vermögensübersicht zum 30. September 2018

			Gesamtes Fondsvermögen		
		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	
A.	Vermögensgegenstände				
I.	Immobilien				
	1. Geschäftsgrundstücke	292.990.000,44	292.990.000,44	69,3%	
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
	1. Mehrheitsbeteiligungen	10.824.423,79	10.824.423,79	2,6%	
III.	Liquiditätsanlagen				
	1. Bankguthaben	80.881.976,01			
	2. Wertpapiere	57.171.468,38	138.053.444,39	32,6%	
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.121.352,63			
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00			
	3. Zinsansprüche	442.101,24			
	 4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 	14.168.902,82 103.275,09			
	5. Andere	18.084.249,90	36.919.881,68	8,7%	
Su	ımme der Vermögensgegenstände		478.787.750,30	113,2%	
B.	Schulden				
I.	Verbindlichkeiten aus				
	1. Krediten	44.147.250,00			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00			
	3. Grundstücksbewirtschaftung	5.592.132,28			
	4. anderen Gründen	1.337.932,95	51.077.315,23	12,1%	
II.	Rückstellungen				
	Rückstellungen	4.714.878,06	4.714.878,06	1,1%	
Su	ımme der Schulden		55.792.193,29	13,2%	
C.	Fondsvermögen		422.995.557,01	100,0%	

Ante	eilklasse RC	Anteilklasse IC				
EUR	EUR	EUR	EUR			
236.069.731,64	236.069.731,64	56.920.268,80	56.920.268,80			
8.721.522,29	8.721.522,29	2.102.901,50	2.102.901,50			
65.168.730,48		15.713.245,53				
46.064.552,30	111.233.282,78	11.106.916,08	26.820.161,61			
3.320.681,96		800.670,67				
0,00		0,00				
356.212,57		85.888,67				
11.416.256,81		2.752.646,01				
83.211,45		20.063,64				
14.570.954,68	29.747.317,47	3.513.295,22	7.172.564,21			
	385.771.854,18		93.015.896,12			
35.570.597,78		8.576.652,22				
0,00		0,00				
4.505.727,72		1.086.404,56				
1.078.007,69	41.154.333,19	259.925,26	9.922.982,04			
3.798.900,98	3.798.900,98	915.977,08	915.977,08			
	44.953.234,17		10.838.959,12			
	340.818.620,01		82.176.937,00			

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,69 EUR	51,79 EUR
Umlaufende Anteile	6.593.392	1.586.514

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2018 bis 30. September 2018 vermindert sich das Fondsvermögen um 1,2 Mio. EUR auf 423,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 0,02 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 519 Anteile zurückgegeben, für die Anteilklasse IC wurden keine Anteile umgesetzt; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 6.593.392 für die Anteilklasse RC und blieb unverändert bei 1.586.514 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2018 der Wert pro Anteil auf 51,69 EUR für die Anteilklasse RC und 51,79 EUR für die Anteilklasse IC. Unter Berücksichtigung des Rücknahmeabschlags von 2% ergibt sich zum Stichtag ein Rücknahmepreis von 50,65 EUR für die Anteilsklasse RC und 50.75 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 293.0 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 19,3 Mio. EUR auf 138,1 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 99,3 Mio. EUR auf 80,9 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren - die sich in der Eigenverwaltung befinden - belief sich am Stichtag auf 57,2 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht "Vermögensaufstellung, Teil II" zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 21,2 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 36,9 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 14,3 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 4,1 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Zinsansprüche von insgesamt 0,4 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 18,1 Mio. EUR sind Anzahlungen auf Immobilien.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 51,1 Mio. EUR. Größte Einzelposten sind mit 44,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 5,6 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,3 Mio. EUR beinhalten insbesondere Abgrenzungen, Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 4,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,4 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 1,2 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,6 Mio. EUR auf sonstige Kosten. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR für Ertragsteuern und 1,5 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes seit dem 1. Januar 2018 sind erstmalig auch Rückstellungen für latente Steuern gebildet worden.



Stuttgart, Bülow Tower

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis

														Kaufpreis/		
Lfd				Art dar							Apachi dor					
				Nutzung ³⁾				Miteigentum/ Erbbaurecht								
1.	Direkt gehaltene Immobilien im Inl	and														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Straße 190 "Bülow Tower"	FG		В (95%)	05/15	1991	6.681	+ 11,7/ 100 Mit- eigentums- anteil an 3.755 m ² Verkehrs- fläche	13.851		247	K, PA, LA	39.100 38.000	38.550	12,6%	
2	20359 Hamburg Pinnasberg 47 "Dock 47"	FG		B (100%)	05/15	2004	1.584		4.008		50	K, PA, LA	16.100 16.800	16.450	5,4%	
3	90443 Nürnberg Zeltnerstraße 19, Sandstraße 24 "City Park Center"	FG		L (55%) B (44%)	06/15	2009	6.840		18.166	180	504	K, PA, LA	37.300 37.600	37.450	12.2%	
4	01307 Dresden Pfotenhauerstraße 41	FG		W (79%) L (21%)	10/15	2015	1.872		742	3.432	27	PA	11.720 11.200	11.460	3,7%	
5	70565 Stuttgart Breitwiesenstraße 19 "B19"	FG		B (100%)	12/15	2001	3.883		10.439		184	PA	21.700 22.000	21.850	7,1%	
6	14532 Kleinmachnow Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		14.850 14.900	14.875	4,9%	
7	86156 Neusäß Regensburger Straße	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		10.500 10.400	10.450	3,4%	
8	55129 Mainz Barcelona-Allee 15	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		11.800 11.930	11.865	3,9%	
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		11.910 11.780	11.845	3,9%	
10	45307 Essen Am Zehnthof 77/ Schönscheidtstraße 50	FG		LG (76%) B (24%)	07/16	2015	35.001		17.549		100	K, PA	21.290 21.240	21.265	7,0%	
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		15.160 15.200	15.180	5,0%	
12	90471 Nürnberg Poststraße 6	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		7.600 7.500	7.550	2,5%	
13	01139 Dresden Marie-Curie-Straße 14	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		9.400 9.400	9.400	3,1%	
	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-102, Glockenstraße 31, 35 "Münster Center"	FG		B (44%) L (40%)	11/16	1978	4.464	+ 254,91 + 46,67 + 46,67/ 1.000 Miteigentums anteil an 1.237 m² Hof- und Gebäu- defläche sowie 148,63 + 163,28/ 1.000 Mit- eigentums- anteil an 2.815 m² Gebäude- und Frei- fläche	11.020	796	362	к, ра	30.800 31.300	31.050	10,2%	
15	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (100%)	12/16	1998	16.621		17.208		203	K, PA, LA	33.800 33.700	33.750	11,0%	
II.	Direkt gehaltene Immobilien in Län	ndern mit	Euro-Währung ¹⁾													
III.	Direkt gehaltene Immobilien in Län	ndern mit	anderer Währun	g												
IV.	Über Immobilien-Gesellschaften ge	ehaltene I	mmobilien im In	land												

						lm O LTK I	7 41 1 7					
	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren		davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾
2.275	52	2.409	1.927	482	6,5%	241	784	1,6	10.900	28,3%	3,3%	5,5
2.274	52	2.403	1.021	402	0,0 /0	241	704	1,0	10.300	20,370	3,370	0,0
833 894	56 56	1.044	793	251	6,4%	104	344	1,6	3.000	18,2%	16,2%	1,7
2.682 2.627	61 61	2.147	1.293	854	5,8%	108	1.447	6,6	5.000	13,4%	9,5%	5,4
588 587	77 77	974	365	609	8,8%	50	685	7,0				1,6
1.483 1.436	53 53	1.266	976	290	6,5%	62	916	7,1				5,8
783 783	48 48	1.109	872	237	7,5%	56	828	7,4	3.704	24,9%		12,5
537 537	48 48	543	355	188	4,9%	45	406	7,6	2.550	24,4%		12,7
612 612	48 48	766	564	202	6,3%	55	584	7,6	2.876	24,2%		12,7
618 619	48 48	942	731	211	7,8%	67	718	7,6	2.877	24,3%		12,7
1.202 1.307	47 47	2.083	1.452	631	10,1%	105	1.619	7,7	5.175	24,3%		12,3
777 777	48 48	1.200	987	213	7,9%	60	945	7,8	3.793	25,0%		12,9
389 389	48 48	371	264	107	4,9%	18	295	7,9	1.901	25,2%		12,9
490 490	48 48	506	331	175	4,9%	39	403	8,1	2.372	25,2%		13,2
1.916 1.920	38 39	2.733	2.041	692	9,1%	137	2.219	8,1			1,6%	5,7
2.248 2.248	40 40	2.402	1.909	493	7,5%	120	1.997	8,2				18,3

Lf: Nr	i. . Lage des Grundstücks	Art des Grund- stücks ²⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen		Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- größe in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstat- tung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilien- vermögen in %	
1	Beteiligung: 100% Beteiligung an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 4.952.557 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 4.865.756 EUR															
	Objekt: 18059 Rostock Erich-Schlesinger-Straße 65	FG		LG (77%) B (23%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.020 5.880	5.950	1,9%	
2	Beteiligung: 100% Beteiligung an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 5.871.866 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 5.565.547 EUR															
	Objekt: 58640 Iserlohn Auf der Kisse 1	FG		LG (89%)	12/16	2016	16.417		4.601		76		6.870 6.880	6.875	2,2%	
V.	Über Immobilien-Gesellschaften ge	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ¹⁾														
VI	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung															
VI	I. Immobilienvermögen gesamt													305.815	100,0%	

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

1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

2) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Eribbaurecht

3) B = Büro & Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

4) K = Klimaanlage

- 4) K = Klimanlage
 LA = Lastenaufzug
 PA = Personenaufzug
 R = Rolltreppe

- Die Fondsimmobilien werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.
 Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
 Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

	e Ergebnisse Wertgutachten					lm						
	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren		davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Geschaftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾
		59		59	1,0%	3	47	2,5				
341 341	48 48	359	280	79	6,0%	35	223	3,2	1.475	24,8%		13,1
		68		68	1,0%	3	56	2,7				
400 400	48 48	495	417	78	7,3%	53	328	3,1	1.703	24,8%		13,3
									47.325	15,5%		

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 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 30.9.2018	Anteil am Fonds- vermögen in %
I.	Bankguthaben							80.881.976,01	19,1%
II.	Wertpapiere								
1.	Börsengehandelte Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere								
	Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.26	0,00	0,00	0,00	5.619.051,06	4.483.974,00	1,1%
	Deutsche Telekom Intl Fin.B.V. EO-Medium-Term Notes 2016(23)	XS1382792197	03.04.23	0,63	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Bayer Capital Corp. B.V. EO-Notes 2018(18/26)	XS1840618059	26.06.26	1,50	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Bayer Capital Corp. B.V. EO-Notes 2018(18/29)	XS1840618216	15.12.29	2,13	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Imperial Brands Finance PLC EO-MedTerm Notes 2017(17/25)	XS1558013360	27.01.25	1,38	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.930.238,50	1,2%
	Vodafone Group PLC EO-MedTerm Notes 2014(25/25)	XS1109802568	11.09.25	1,88	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	7.243.094,25	1,7%
	alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	1,50	0,00	0,00	4.100.000,00	3.851.458,00	0,9%
	VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(21)	XS1806453814	12.04.21	0,38	6.500.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
	VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1806457211	12.04.23	0,88	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	7.427.439,98	1,8%
	Commerzbank AG MTN-Anl. v.17(25) S.888	DE000CZ40MC5	19.09.25	1,13	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.21	0,38	0,00	11.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
	HSH Nordbank AG NH ZinsStufen 18 v.13(21)	DE000HSH4KN6	15.02.21	3,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	6.306.900,00	1,5%
	HSH Nordbank AG HSH Advent-Anl.2013 v.14(19)	DE000HSH4M65	09.07.19	3,00	0,00	0,00	3.297.000,00	3.370.358,25	0,8%
	HSH Nordbank AG Winter-Anleihe 2014 14/19	DE000HSH4PF1	26.08.19	3,00	0,00	0,00	8.000.000,00	8.203.200,00	1,9%
	HSH Nordbank AG IHS V.2015(2018) S.2530	DE000HSH5XL0	21.12.18	0,94	0,00	0,00	11.300.000,00	11.354.805,00	2,7%
	HSH Nordbank AG IHS v.2009(2018) DIP SERIE 786	DE000HSH3A03	03.09.18	5,05	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
	b) Aktien				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	c) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Summe der börsengehandelten Wertpapiere				50.000.000,00	51.200.000,00	57.816.051,06	57.171.468,38	13,5%
2.	An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
	Wertpapiere gesamt:				50.000.000,00	51.200.000,00	57.816.051,06	57.171.468,38	13,5%
	davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,0%
	davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Ш	. Investmentanteile				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
I۷	. Geldmarktinstrumente				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2018

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00% bis unter 4,00%	57.171.468,38 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	57.171.468,38 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	22.928.363,25 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jah	ren 0,00 EUR
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Ja	hren 6.306.900,00 EUR
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Ja	hren 0,00 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	27.936.205,13 EUR
Summe	57.171.468,38 EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
1.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	3.646.134,05 2.070.983,91	4.121.352,63	1,1%
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,0%
	3. Zinsansprüche		442.101,24	0,1%
	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	14.168.902,82 103.275,09	14.272.177,91	3,4%
	5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00	18.084.249,90	4,3%
11.	Verbindlichkeiten aus			
	Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	44.147.250,00	10,4%
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,0%
	3. Grundstücksbewirtschaftung		5.592.132,28	1,3%
	anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz	0,00	1.337.932,95	0,3%
111.	Rückstellungen		4.714.878,06	1,1%
	Fondsvermögen (EUR)		422.995.557,01	

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

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

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

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2018)	51,69 EUR	51,79 EUR
Umlaufende Anteile	6.593.392	1.586.514

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der 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. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50,0 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50,0 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

- 1. Bankguthaben: Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
- 2. Festgeld: Festgelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
- 3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere: Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum

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

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

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

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

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

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

- 5. Forderungen: Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen. Hierzu werden Forderungen > 90 Tagen individuell betrachtet und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgänge wertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe mit Berichtigung der Umsatzsteuer abgeschrieben.
- 6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird generell eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungsfrist von

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodenabgrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich zu zuordnen 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 Jahresbericht bzw. Verkaufsprospekt soweit ein solcher jüngeren Datums als dieser Halbjahresbericht vorliegt.

Auslagerungen (Stand: 30. September 2018)

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

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

Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und "Halte-Verkaufs"-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH ¹⁾	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten
Mainzer Landstraße 11-17	in Deutschland, Österreich und Schweiz
60329 Frankfurt am Main	

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

Property Management				
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.				
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand			
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf	Essen, Am Zehnthof 77/Schönscheidtstraße 50 Nürnberg, "City Park Center" Stuttgart, "Bülow Tower" Stuttgart-Vaihingen, "B19"			
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen	Dresden, Pfotenhauerstraße 41 Düsseldorf, "Münster Center" Hamburg, "Dock 47" Potsdam, "Dorint Hotel Sanssouci" Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)			

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	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	Personalbetreuung (HR Administartion Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen
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	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
IBM-Mittelstandssysteme GmbH Marienburger Straße 28 40667 Meerbusch	IT-Software-Dienstleistungen
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen	IT-Software-Dienstleistungen

Dienstleister (Stand: 30. September 2018)

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

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

Facility Management

Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer

Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, "City Park Center"
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden	Dresden, Pfotenhauerstraße 41
HYPA Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart	Stuttgart, "Bülow Tower"
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg	Hamburg, "Dock 47"
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart	Stuttgart-Vaihingen, "B19"

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Objektbezogene Sicherheitsleistungen sowie Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Archivierung (konzerninterne Verienbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz

Weitere Aufgaben				
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand			
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)			
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen			
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 11-17 10409 Berlin	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			
State Street Bank International GmbH Brienner Str. 59 80333 München	Verwahrstelle			

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

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital: 21,651 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2017

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Dr. Georg Allendorf

Head of Alternative Real Estate, Europe zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH DWS Alternatives GmbH

Birgit Benz (bis 31. August 2018)

Chief Operating Officer, Germany zugleich Geschäftsführerin 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 Portfolio Management, Germany

Real Estate

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital: 2.226,3 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat

Pierre Cherki

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

Head of Alternatives

DWS Group GmbH & Co. KGaA

New York, USA

Vorsitzender

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer

München

1. stellvertretender Vorsitzender

Alexander Preininger (bis 10. Oktober 2018)

Head of Institutional Coverage EMEA & Solutions

FMFA and Asia

DWS International GmbH

Frankfurt am Main

2. stellvertretender Vorsitzender

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord

Leiter Privatkunden Region Nord

PCB - Private Clients Germany

Deutsche Bank AG

Hamburg

Dr. Hans-Peter Ferslev

Stephen Shaw

Chief Risk Offiver

Deutsche Alternative Asset Management (Global) Ltd.

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

Dipl.-Ing. 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

Heiko Glatz (bis 30. Juni 2018)

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

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

Dipl.-Ing. Michael Schlarb (bis 30. Juni 2018)

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

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

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

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



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
Paper from responsible sources
FSC° C019580