

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2020



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilklassen

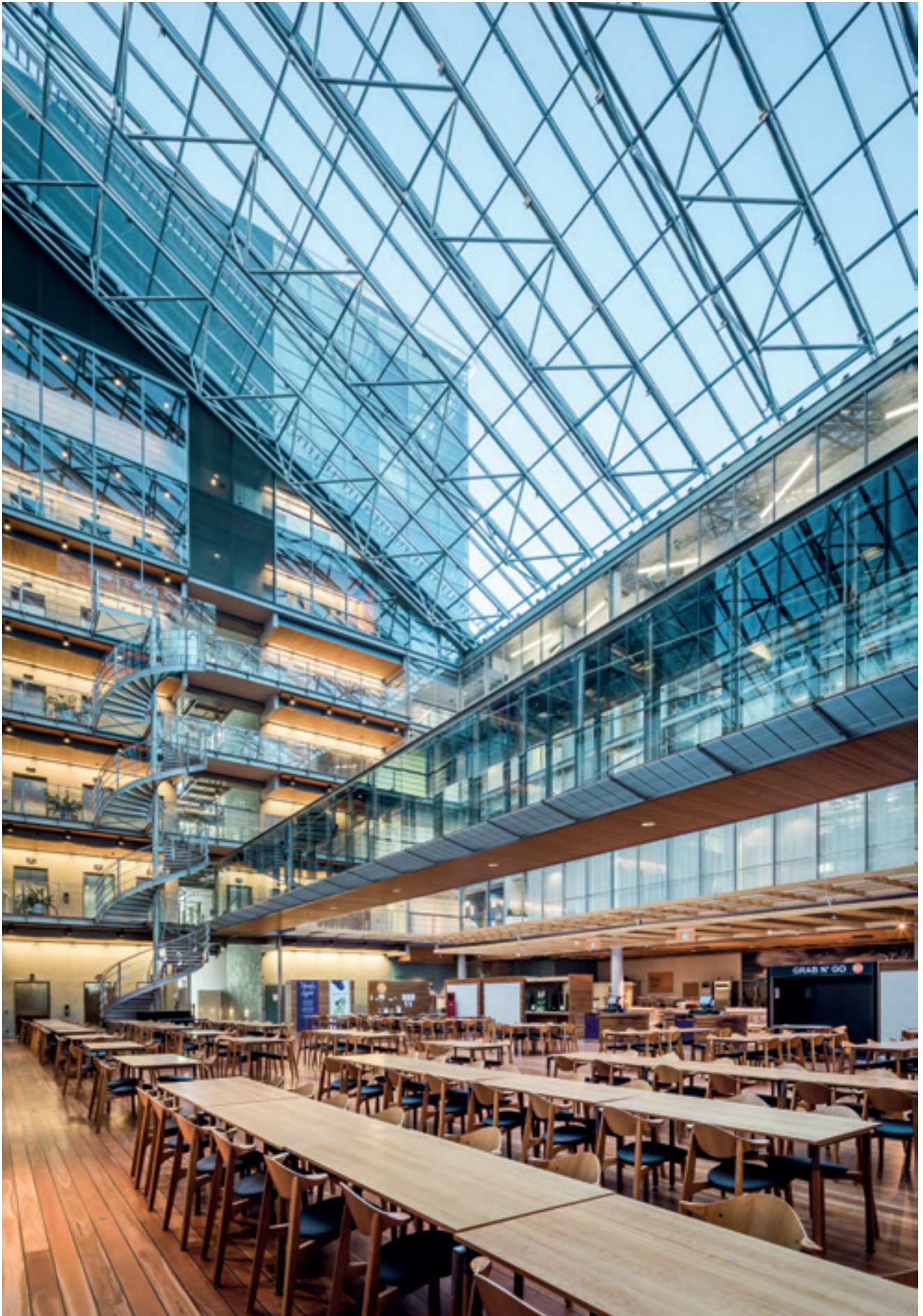
Für das Immobilien-Sondervermögen bestehen zwei Anteilklassen mit den Bezeichnungen RC und IC. Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC ist insbesondere an eine bestimmte Mindestanlagesumme gebunden. Darüber hinaus unterscheiden sich die beiden Anteilklassen auch hinsichtlich der Verwaltungs- sowie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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2020)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich 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 einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode ²⁾ .
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p. a. , bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .	Bis zu 3,5% p.a. bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

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

2) Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

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



Espoo, Keilalahdentie 2-4

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	5
Tätigkeitsbericht	6
Vermietungsinformationen zum 31. März 2020	17
Übersicht: Renditen, Bewertung.	20
Vermögensübersicht zum 31. März 2020	26
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis.	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020	48
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	50
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	52
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020	54
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	58
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020	60
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	61
Verwendungsrechnung zum 31. März 2020	62
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	62
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	63
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	71
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	73
Steuerliche Hinweise für den Anleger	78
Ausweis der Immobilienquoten	86
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	89
Externe Bewerter	90

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 31. März 2020)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklass RC	Anteilklass IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	4.005,0 Mio. EUR	3.814,7 Mio. EUR	190,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.713,5 Mio. EUR	3.537,1 Mio. EUR	176,5 Mio. EUR
– direkt gehalten	798,4 Mio. EUR	760,5 Mio. EUR	37,9 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.915,2 Mio. EUR	2.776,6 Mio. EUR	138,5 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	55		
– direkt gehalten	10		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	45		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	96,0%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,5%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	22,5%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	17		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	17		
Bestandsübergänge	16		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16		
Verkäufe von Immobilien	3		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsabgänge	3		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2019 bis 31.3.2020)	770,6 Mio. EUR	695,4 Mio. EUR	75,2 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2019 bis 31.3.2020, BVI-Methode)			
		2,5%	2,9%
Endausschüttung je Anteil (am 15.7.2020)		1,15 EUR	1,35 EUR
Anteilwert per 31.3.2020		52,65 EUR	53,01 EUR
Rücknahmepreis		52,65 EUR	53,01 EUR
Ausgabepreis		55,28 EUR	55,66 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 eine Wertentwicklung von 2,5% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 2,9% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen dem Fonds netto 695,4 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 75,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC zu, insgesamt betrugen die Nettomittelzuflüsse im Geschäftsjahr 770,6 Mio. EUR.

Das Gesamtfondsvermögen stieg von 3.224,8 Mio. EUR zum 31. März 2019 auf 4.005,0 Mio. EUR zum 31. März 2020 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 3.814,7 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 190,3 Mio. EUR.

Mit diesem Ergebnis kann grundbesitz global zum 31. März 2020 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, wenngleich die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie ab März 2020 eine Zäsur bildete und die hieraus resultierenden Entwicklungen gegenwärtig einen besonderen Aspekt der Unsicherheit darstellen. Auch grundbesitz global konnte sich dem Einfluss der negativen Marktentwicklungen nicht entziehen und musste zum Ende des Berichtszeitraums zeitweise Rückgänge im Anteilwert und somit auch in der Wertentwicklung hinnehmen. Schwächenden Einfluss hatten insbesondere die im Liquiditätsportfolio des Fonds gehaltenen Anleihen sowie die Devisentermingeschäfte. Als Ausgleich dazu entwickelten sich die Erträge aus dem Immobilienportfolio im gleichen Zeitraum unverändert positiv.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 834,7 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2020 bei 22,5% 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. Im Berichtszeitraum wurden

sechzehn Immobilien mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 836,2 Mio. EUR in das Portfolio des Sondervermögens übernommen und der Verkauf von drei Büroimmobilien mit einem Verkaufsvolumen von rund 393,7 Mio. EUR abgeschlossen.

Der Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Solna, Stockholm, mit einem Investitionsvolumen von umgerechnet rund 315,0 Mio. EUR wurde am 20. Februar 2020 unterzeichnet. Das Objekt ist im Berichtszeitraum plangemäß noch nicht in den Fonds übergegangen.

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

Die Ankäufe erfolgten sowohl in Europa, wobei hier in Portugal, Finnland, Großbritannien und Italien investiert wurde, als auch in den USA. Mit Ankäufen in Südkorea und Australien wurde auch im asiatisch pazifischen Raum investiert. Die Verkäufe erfolgten in Frankreich und den USA. Das Ankaffungsvolumen teilt sich in die Segmente Einzelhandel, Logistik, Büro, Hotel und Wohnimmobilien auf.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2020 aus insgesamt 55 Objekten (31. März 2019: 42), davon zehn Direktinvestments sowie 45 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 3.713,5 Mio. EUR (31. März 2019: 3.133,1 Mio. EUR).

Weitere Ankaufsoportunitäten, die sich noch im Prüfungsstadium befanden, wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Situation neu bewertet und im Einzelfall zunächst zeitlich verschoben. Das aktive Portfoliomanagement steht jedoch weiterhin im Fokus, um sich ergebende Marktchancen u.a. durch An- und Verkäufe für eine weitere Optimierung des Portfolios zu nutzen.

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

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 56,5% (31. März 2019: 55,9%). Hierbei bilden Großbritannien und Polen die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 21,3% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2019: 22,9%) und zu 22,2% aus Investments in den USA (31. März 2019: 21,2%) zusammen.

Zum 31. März 2020 waren 96,0% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 96,5%.

Inwieweit sich die Einschränkung in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nachhaltig auf die Vermietungssituation auswirken werden, speziell in den Segmenten Einzelhandel und Hotel, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Mieter sind bereits bezüglich der Stundung von Mietzahlungen und ähnlicher Maßnahmen an die DWS herangetreten. Die Anfragen werden sorgfältig unter juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. Alle etwaigen künftigen offenen Mieten werden weiterhin bewertet und für diese jeweils zeitnah, soweit erforderlich und zulässig, Risikovorsorge betrieben.

Stützend wirkt sich die starke Gewichtung des Fonds im Büroimmobiliensektor aus, der sich im derzeitigen Marktumfeld durch vergleichsweise niedrige Leerstände und moderate Neufertigungsvolumen auszeichnet.

Bis zum 31. März 2020 war noch nicht erkennbar, inwiefern sich die COVID-19-Pandemie und ihre damit verbundenen Folgen auf die Immobilienmärkte bzw. die Verkehrswerte der Fondsimmobilien auswirkt. Auswirkungen auf zukünftige Wertentwicklungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Während Logistik- und Wohnimmobilien profitieren könnten, hält das Fondsmanagement Wertrückgänge bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien für möglich.

Bei seiner Arbeit wird das Fondsmanagement stets von den verschiedenen Fachabteilungen der DWS intensiv unterstützt, was insbesondere in der aktuellen Corona-Pandemie zum Tragen kommt. So besteht ein permanenter, enger Austausch mit dem Asset Management, d.h. den Objektmanagern, hinsichtlich der offenen Posten und der Vorgehensweise gegenüber dem

jeweiligen Mieter. Hierbei sind insbesondere wegen der globalen Ausrichtung des Portfolios auch die jeweiligen gesetzlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Ländern zu beachten, zu welchem Zweck eine einheitliche Rechtsmeinung eingeholt wurde und regelmäßig aktualisiert wird.

Die Research-Experten stellen sicher, dass stets aktuelle Informationen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Gesamtwirtschaft bereitstehen. Einen wichtigen Baustein für den Erfolg des Fonds bildet die Liquiditätsausstattung, hier berät das Team Liquid Assets & Financing das Fondsmanagement zu Themen der Objektfinanzierung sowie der Liquiditätsanlagen, z.B. in Form von festverzinslichen Wertpapieren.

Grundlage für alle Entscheidungen ist ein unter Beteiligung des Chief Investment Offices an die Pandemie-Situation angepasstes Basis-Szenario hinsichtlich der Investmentstrategien aufgrund quantitativer Prognosen. Dieses bildet auch den Ausgangspunkt für die Prüfung der derzeit noch nicht abgeschlossenen Ankaufsmöglichkeiten sowie die grundsätzlichen Überlegungen zur geografischen und sektoralen Portfolioaufteilung, die die Transaktionsteams bei der Sichtung künftiger Ankäufe berücksichtigen.

Auch wenn die Corona-Pandemie andere Schwerpunkte, wie den im Januar erfolgten Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, zeitweise in den Hintergrund gedrängt hat, werden diese weiterhin sorgfältig beobachtet und in die Fondsstrategie einbezogen. Dies gilt auch für den Nachhaltigkeitsansatz ESG („Environment – Social – Governance“), welcher eines der Fokusthemen der DWS bildet und durch die Nachwirkungen aus der aktuellen Situation sogar noch zusätzlich an Bedeutung gewinnen könnte.

Mit freundlichen Grüßen
DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 29. Juni 2020

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit einer Wachstumsrate von 2,6% entwickelte sich die Weltwirtschaft im Jahr 2019 aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Spannungen langsamer und zeigte auch zum Jahresende keine spürbare Belebung. Obwohl sich der globale Handelskonflikt zuletzt beruhigt hatte, erschienen zusätzliche fiskalpolitische Stimuli zunehmend eingeschränkt zu wirken. Jedoch wiesen Frühindikatoren in eine positive Richtung für die Entwicklung in diesem Jahr. Die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft infolge der COVID-19-Pandemie haben im ersten Quartal 2020 den ökonomischen Ausblick für den weiteren Jahresverlauf jedoch substanziell verändert. Nun wird wegen der massiven Restriktionen eine schwere globale Rezession im ersten Halbjahr erwartet, die sich in allen Weltregionen und besonders stark in den USA und Südeuropa niederschlagen und die Weltwirtschaft im Jahr 2020 um 4,8% abnehmen lassen dürfte. Schätzungen belegen, dass die Weltwirtschaft bereits im ersten Quartal 2020 um über 3%, und damit so stark wie während der globalen Finanzkrise insgesamt, geschrumpft ist.

Während die Wirtschaft in den USA im Jahr 2019 noch um 2,3% anstieg, betrug der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal 2020 1,2% gegenüber dem Vorquartal, wobei sich das ganze Ausmaß der Krise im Vergleich zu Europa erst später bemerkbar machen dürfte. Insbesondere Konsumausgaben, private Investitionen sowie Handelsvolumen brachen deutlich ein. In den ersten sechs Wochen der Kontaktbeschränkungen und Restriktionen gingen in den USA zudem 30 Millionen Arbeitslosenmeldungen ein. Entsprechend wird für das laufende Jahr ein stark negatives Wirtschaftswachstum von -7,0% erwartet.

In Asien stellte sich im Jahresverlauf 2019 ein insgesamt verlangsames Wirtschaftswachstum ein. Zudem war die Region im ersten Quartal am stärksten durch die Coronakrise beeinträchtigt, dürfte sich im laufenden Quartal aber schon wieder auf Wachstumskurs befinden. Chinas Bruttoinlandsprodukt fiel im ersten Quartal um 6,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal, dürfte im Gesamtjahr jedoch als einzige große Volkswirtschaft leicht wachsen. Der chinesische Einkaufsmanagerindex erholte sich nach starkem Einbruch inzwischen bereits wieder auf das Niveau vor dem Ausbruch der Pandemie. Auch die japanische Wirtschaft schrumpfte im ersten Quartal, wenngleich um vergleichsweise moderate -0,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal.

In Europa lieferte zum Jahresende 2019 das verarbeitende Gewerbe weiterhin eher schwache Zahlen, zudem blieben geopolitische Spannungen weiterhin bestehen. Dementsprechend wurde auch im vierten Quartal nur ein schwaches Wirtschaftswachstum von 0,1% gegenüber dem Vorquartal erreicht, was das Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2019 auf 1,2% brachte. Auch die europäische Wirtschaft sank infolge der Coronakrise im ersten Quartal um 3,8% im Vergleich zum Vorquartal, was als stärkster Rückgang seit Beginn der Aufzeichnung im Jahr 1995 gilt. Zudem fiel der europäische PMI-Einkaufsmanagerindex im April auf ein Rekordtief von 13,5 (gegenüber einem Tief

von 36,2 während der Finanzkrise), erholte sich im Mai jedoch wieder ein Stück weit. Besonders stark getroffen werden dürften das hochverschuldete Italien sowie Spanien, wobei beide Länder zudem stärker an ausbleibenden Tourismusaufgaben leiden dürften.

Aufgrund der aktuellen Situation um COVID-19 sah sich die Europäische Zentralbank dazu gezwungen, neben den nationalen Regierungen ein umfangreiches Maßnahmenpaket anzukündigen. Dieses Paket umfasst auch eine sogenannte Quantitative Lockerung, also den Ankauf privater oder öffentlicher Wertpapiere, in Höhe von 750 Mrd. Euro. Im Vergleich zur Finanzkrise dürften die abgestimmten und umfangreichen Maßnahmenpakete im Jahr 2020 eine dämpfende Wirkung auf die aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen entfalten. Nach einer Entspannung der Lage um den Coronavirus wird für das Jahr 2021 weltweit eine schnelle wirtschaftliche Erholung erwartet.

(Datenquellen: HDE 04/2020, Oxford Economics 01-05/2020, Eurostat 04/2020)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020 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 -0,51% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von 35 Basispunkten im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2019 bei -0,55% p.a. und per 31. März 2020 bei -0,67% p.a.

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

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Auch an den globalen Immobilienmärkten fand die moderate wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2019 ihren Niederschlag, wenngleich sich die Mehrheit der von uns beobachteten Märkte auch weiterhin grundsätzlich positiv entwickelte. Durch die Coronakrise hat sich jedoch auch der Ausblick auf den Immobilienmarkt grundlegend geändert. Geografisch betrachtet dürften die Auswirkungen der Coronakrise in Europa und den USA stärker zu spüren sein als in Asien.

Im vergangenen Jahr profitierten die Büromärkte von hohen Beschäftigungszuwächsen in Europa und in den USA von Verlängerungen der im Nachgang der Finanzkrise geschlossenen Verträge auf mittlerweile höheren Marktmietniveaus. Insgesamt schlug sich dies in einem starken Mietwachstum sowie niedrigen Leerstandsdaten nieder. Auch in Asien erholte sich die Büroflächennachfrage im Jahresverlauf 2019 und führte zu steigenden Mieten. Das Bürosegment dürfte von der Coronakrise weniger stark betroffen sein als andere Segmente. Zwar zeigen Erhebungen auch hier eine rückläufige Flächennachfrage im ersten Quartal, die auch im weiteren Jahresverlauf verlangsamte Flächenumsätze nahelegen. Dennoch bleiben signifikante Leerstandsanstiege oder Mietausfälle eher unwahrscheinlich. Gleichwohl dürften Mietniveaus im Jahr 2020 an den europäischen Büromärkten im Mittel um 6% sinken, was durch einen Aufholprozess im nächsten Jahr gefolgt werden dürfte.

Ebenfalls positiv entwickelten sich im vergangenen Jahr die globalen Logistikmärkte. So blieb die Flächennachfrage im Jahr 2019 weiterhin hoch, gleichzeitig legten jedoch auch Projektentwicklungsvolumen, insbesondere in Europa, zu. In den USA konnten nahezu alle Teilmärkte und Subsegmente von den guten wirtschaftlichen Fundamentaldaten und dem anhaltenden Aufschwung im Bereich E-Commerce profitieren, während in Asien der steigende Binnenkonsum positiv beitrug. Der Logistiksektor ist in der aktuellen Lage differenziert zu betrachten, da er einerseits unter Unterbrechungen der Lieferketten und der engen Anbindung an das verarbeitende Gewerbe leidet (z.B. Kontraktlogistiker), andererseits von sprunghaften Anstiegen im Online-Handel profitieren dürfte. Stadtnahe Logistikimmobilien dürften durch diesen Trend entsprechend perspektivisch nochmals an Attraktivität gewinnen.

Demgegenüber steht die Entwicklung im Einzelhandelssegment, das auch zum Jahresende 2019 über alle Regionen hinweg weiterem Anpassungsdruck unterworfen war. Das ohnehin angeschlagene Einzelhandelssegment dürfte durch die Coronakrise schwer getroffen werden. Zwangsweise Ladenschließungen führen zu Mietausfällen und steigenden Insolvenzrisiken. Umsätze im deutschen Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel brachen beispielsweise im März um 10% im Vergleich zum Vorjahresmonat ein, die im Textileinzelhandel sogar um mehr als die Hälfte. Dieser Trend zeigt sich exemplarisch auch im deutschen GfK-Konsumklimaindex, der von einem relativ stabilen Indexstand

um 10 Basispunkte auf einen historischen Tiefstand von -23,4 Punkte für den Monat Mai fiel und damit einen extrem starken und schnellen Rückgang markierte. Für den Monat Juni konnte sich der Index leicht auf -18,9 Punkte erholen. Insbesondere der Einzelhandel mit Fokus auf die Textilwirtschaft dürfte somit im laufenden Jahr mit weiter sinkenden Mietniveaus kämpfen. Darüber hinaus ist mit einer länger andauernden Schwächephase infolge der momentan steigenden Marktdurchdringung und zunehmenden „Gewöhnungseffekten“ des Online-Handels zu rechnen.

Positiv entwickelte sich im Jahr 2019 sowohl das Wohn- als auch das Hotelsegment, die gleichermaßen von hohen Nachfragen profitierten und tendenziell sinkende Leerstände bzw. eine steigende Auslastung verzeichneten. Es zeigt sich nun jedoch ebenfalls, dass die Auslastung von Hotels im April 2020 in Europa und den USA nur bei durchschnittlich 8% respektive 20% lag. Dementsprechend ist – ebenso wie im Einzelhandelssegment – mit kurzfristigen Mietrückgängen sowie verstärkt mit Mietausfällen und einem höheren Insolvenzrisiko zu rechnen.

Auch Wohnungsmieten dürften aufgrund steigender Arbeitslosigkeit und sinkender Haushaltseinkommen kurzfristig leicht zurückgehen, wobei das Wohnsegment jedoch aufgrund seiner unelastischen Nachfrage als relativ stabil gilt. Verzögerungen bei Fertigstellungen könnten zudem das Wohnungsangebot weiter verknappen und Druck auf Mieten erzeugen.

(Datenquellen: DWS 01-05/2020, PMA 05/2020, HDE 04/2020, GfK 04-05/2020, STR 04/2020)

Globale Investmentmärkte

An den globalen Investmentmärkten blieb die Dynamik im ersten Quartal 2020 vergleichbar mit dem Vorjahr. Mit rund 1.470 Mrd. EUR lagen die globalen annualisierten Transaktionsvolumen in etwa auf dem Vorjahresniveau, allerdings zeigten sich regionale Unterschiede. Sowohl die US-amerikanischen als auch die europäischen Immobilienmärkte legten im ersten Quartal 2020 um etwa 10% zu, wenngleich Großbritannien ein gesunkenes Volumen zu verzeichnen hatte. Asien hingegen blieb zwar mit etwa 680 Mrd. EUR Anlagevolumen die umsatzstärkste Weltregion, ließ aber im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht nach. Auf sektoraler Ebene nahmen Einzelhandels- und Büroimmobilien ab, während die Logistik- und Wohnsegmente deutliche Zuwächse verzeichneten. Auch wenn die Dynamik an den Investmentmärkten in Europa im ersten Quartal 2020 offensichtlich noch relativ unberührt von der Coronakrise blieb, dürfte sie sich in den kommenden Monaten jedoch deutlich abschwächen. Gefragt bleiben dürften vor allem Objekte im Spitzensegment sowie opportunistische Immobilien.

Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlage- und Druck blieben im vergangenen Jahr hoch, gleichzeitig waren Finanzierungsbedingungen weiterhin vorteilhaft. Als Beleg für das anhaltende Investoreninteresse am Immobilienmarkt war zudem 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 zum Jahresende 2019 Bestand.

Durch die Coronakrise dürfte kurzfristig mit steigenden Anfangsrenditen sowie rückläufigen Transaktionsvolumen gerechnet werden. Hauptgründe hierfür sind insbesondere in der gestiegenen Unsicherheit am Markt, der Erwartung rückläufiger Mietniveaus, aber auch verzögerter Ankaufsprozesse zu sehen. Hiervon dürften insbesondere die Einzelhandels- und Hotelsegmente, aber auch die Büromärkte betroffen sein, während die Nutzungsart Wohnen als stabil gilt und urbane Logistikobjekte sogar profitieren dürften. Infolge des anhaltend niedrigen Zinsumfelds und dem neuerlichen Anstieg der relativen Attraktivität von Immobilienanlagen infolge einer gestiegenen Ausweitung der Risikoprämien erwarten wir ab 2021 eine neuerliche Renditekompression. Insofern ist unser mittel- bis langfristiger Blick auf die Immobilienmärkte weiter positiv.

(Datenquellen: DWS 01-05/2020, RCA 04/2020)

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 31. März 2020 betrugen die Nettomittelzuflüsse 770,6 Mio. EUR. Das Gesamt-fondsvermögen belief sich zum 31. März 2020 auf 4.005,0 Mio. EUR.

Zum 31. März 2020 betrugen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.548,7 Mio. EUR und die liquiden Mittel 1.081,5 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,5% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,9% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 15. Juli 2020 beträgt in der Anteilklasse RC 1,15 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,28 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,52 EUR pro Anteil. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 31. März 2020)				
	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	2,5%		2,9%	
2 Jahre	5,1%	2,5%	6,0%	3,0%
3 Jahre	7,3%	2,4%	8,7%	2,8%
5 Jahre	11,4%	2,2%	13,8%	2,6%
10 Jahre	24,2%	2,2%	29,3%	2,6%
15 Jahre	58,5%	3,1%		
Seit Auflegung*	92,6%	3,4%	38,5%	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.

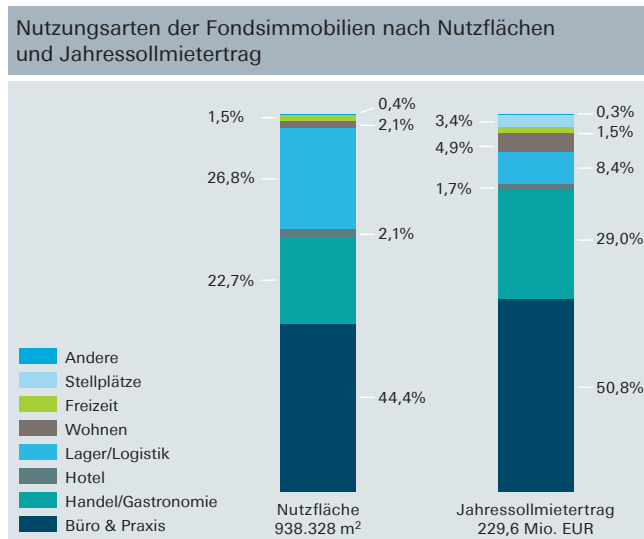
Immobilienbestand des grundbesitz global

Zum Portfolio des grundbesitz global gehörten zum Berichtstichtag 55 Immobilien, davon sind zehn direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 798,4 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 45 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 2.915,2 Mio. EUR gehalten. An 14 Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

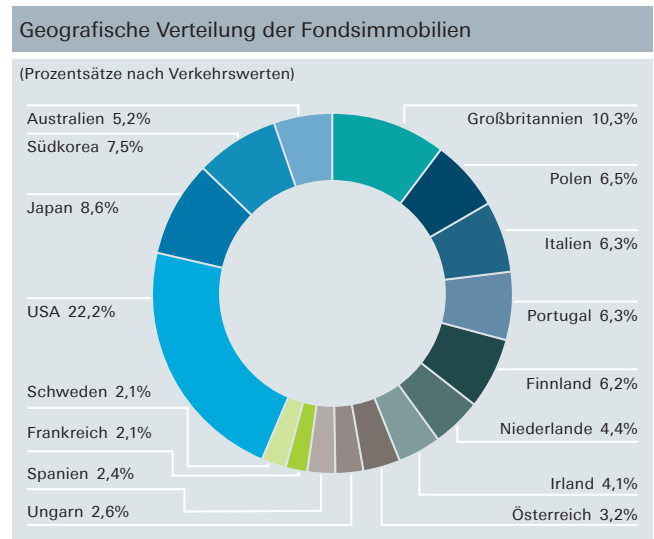
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

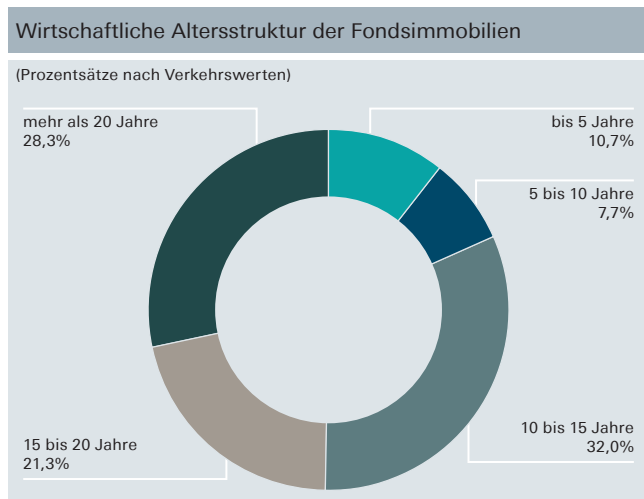


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

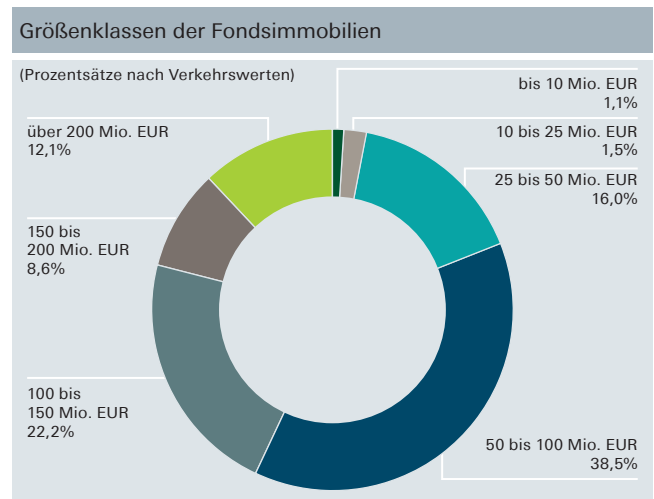
Immobilien in den USA, Japan und Großbritannien bilden derzeit die Schwerpunkte im Immobilienportfolio.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen			
bis 10 Mio. EUR	39,3 Mio. EUR	1,1%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	56,3 Mio. EUR	1,5%	4 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	595,5 Mio. EUR	16,0%	16 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.429,8 Mio. EUR	38,5%	19 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	825,6 Mio. EUR	22,2%	7 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	319,3 Mio. EUR	8,6%	2 Objekte
über 200 Mio. EUR	447,8 Mio. EUR	12,1%	2 Objekte
Gesamt	3.713,5 Mio. EUR	100,0%	55 Objekte

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.

16 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 (FIN), Katriinantie 20 – Logistikimmobilie

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 Studiozimmern 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.

West Covina (USA), 2753 Eastland Center Drive – Einzelhandelsimmobilie „Eastland Center“

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 21. August 2019 erwarb der Fonds die Einzelhandelsimmobilie „Eastland Center“ in West Covina, Los Angeles. Das im Jahre 1957 erstellte Einkaufszentrum verfügt über rund 75.000 m² Nutzfläche für Einzelhandel und Gastronomie sowie rund 3.300 Parkplätze. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Spezialfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 49% beteiligt.

Der anteilige Kaufpreis betrug umgerechnet rund 80,3 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 9. Dezember 2019.

Canberra (AUS), 197 London Circuit – Hotelimmobilie „The Sebel“

Am 5. Dezember 2019 unterzeichnete das Fondsmanagement den Kaufvertrag für die im Jahre 1965 erstellte und im Jahre 2019 kernsanierte Hotelimmobilie in Canberra. Die Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 6.800 m² ist langfristig an einen Teilbereich der Accor-Gruppe vermietet. Neben rund 144 Hotelzimmern verfügt die Immobilie auch über kleinere Gastronomieflächen im Erdgeschoss.

Der Kaufpreis für die am 20. Dezember 2019 in den Besitz des Fonds übergegangene Immobilie betrug umgerechnet rund 29,6 Mio. EUR.

Gimpo (ROK), 725 Jeonho-ri –
Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 14. Januar 2020 erwarb der Fonds die Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“ in Gimpo, rund 30 km westlich der Hauptstadt Seoul. Das im Jahre 2016 erbaute Class-A Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 30.000 m², die für mehrere Mieter ausgelegt ist.

Der Kaufpreis für die am 14. Januar 2020 in den Besitz des Fonds übergegangene Immobilie betrug umgerechnet rund 48,7 Mio. EUR.

Houston (USA), 2925 Richmond Avenue –
Büroimmobilie „Kirby Grove“

Der Kaufvertrag für die im Jahre 2016 fertiggestellte Büroimmobilie wurde am 20. Dezember 2019 unterzeichnet. Die Gesamtnutzfläche von rund 23.000 m² verteilt sich auf insgesamt 16 Etagen. Die Mietflächen variieren zwischen rund 230 m² und rund 6.000 m², was eine Nutzung sowohl für kleinere als auch die etagenweise Vermietung an einen Mieter ermöglicht.

Der Kaufpreis für die am 24. Januar 2020 in den Besitz des Fonds übergegangene Immobilie betrug umgerechnet rund 102,2 Mio. EUR.

Oak Brook (USA), 2155 West 22nd Street –
Einzelhandelsimmobilie „The Shops at Oak Brook Place“

Am 24. Dezember 2019 unterzeichnete das Fondsmanagement den Vertrag zum Ankauf des Einkaufszentrum „The Shops at Oak Brook Place“, einem westlichen Vorort von Chicago. Das im Jahr 1996 erstellte Einkaufszentrum verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 16.460 m² und insgesamt 695 Kundenparkplätze.

Der Kaufpreis für die am 24. Januar 2020 in den Besitz des Fonds übergegangene Immobilie betrug umgerechnet rund 67,5 Mio. EUR.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum gekauft und wird erst nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen:

Solna (SE), Rättarvägen 3 – Büroimmobilie „Solna United“

Der Kaufvertrag für die in Solna in der Provinz Stockholm gelegenen Büroimmobilie wurde am 20. Februar 2020 unterzeichnet. Die im Oktober 2019 fertiggestellte Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von rund 33.870 m², welche sich auf drei unterirdische und bis zu zwölf oberirdische Geschosse erstreckt. In den drei unterirdischen Geschossen befinden sich Technikflächen und rund 300 Tiefgaragenplätze. Die oberen Geschosse sowie das Dach wurden so gestaltet, dass sich hier elf Terrassen sowie neun Konferenzräume befinden.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt umgerechnet rund 315,0 Mio. EUR.

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 neugeschossige 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 Ankaufrispreis 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.

Drei 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.

Seattle (USA), 4300 Roosevelt Way NE/ 4311 11th Avenue NE –
Büroimmobilie „Roosevelt Commons“

Nachdem der Mietvertrag mit einem Hauptmieter verlängert und ein Mietvertrag mit einer bis dato leerstehenden Fläche zum Januar 2020 abgeschlossen wurde, hat sich das Fondsmanagement entschlossen, die im Jahre 2002 errichtete und im Jahre 2005 erworbene Büroimmobilie zu veräußern. Die Gebäudestruktur und die technischen Anlagen der Immobilie entsprachen nicht mehr modernen Anforderungen an Büroimmobilien. Künftige Vermietungen bei Ablauf bestehender Mietverträge hätten sich kostenintensiv gestalten können.

Der Kaufvertrag wurde am 11. November 2019 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 136,6 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgte am 12. Dezember 2019.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2020 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 834,7 Mio. EUR (31. März 2019: 607,1 Mio. EUR). Davon waren 17,7% Euro-Kredite und 82,3% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 347,4 Mio. EUR (41,6%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Koreanischen Won in Höhe von 129,5 Mio. EUR (15,5%). Kredite in Britischen Pfund bestehen in Höhe von 76,3 Mio. EUR (9,1%), daneben sind Finanzierungen in Australischen Dollar in Höhe von 74,4 Mio. EUR (8,9%) und Japanischen Yen in Höhe von 59,3 Mio. EUR (7,1%) zu nennen.

Die Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien betragen zum Stichtag 17,0 Mio. EUR (2,0%). Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 817,7 Mio. EUR (98,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 19,4% (31. März 2019) auf 22,5% (31. März 2020) gestiegen.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag 145,3 Mio. EUR (3,6% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 31. März 2020									
grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins- satz in %
EUR			147,8	4,0%			10,0%	7,8%	1,43
USD			347,4	9,4%	3,2%	0,0%	20,5%	18,0%	3,56
GBP			76,3	2,1%				9,1%	2,23
JPY			59,3	1,6%	4,3%			2,8%	0,96
KRW	17,0	0,5%	112,4	3,0%	2,3%		13,2%		3,32
AUD			74,4	2,0%		2,4%	6,5%		3,83
Gesamt	17,0	0,5%	817,7	22,0%	9,9%	2,4%	50,1%	37,6%	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2020				
grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	9.357	1,10795	8.445	0,2
GBP	6.196	0,89716	6.907	0,2
SEK	440.126	11,04066	39.864	1,0
JPY	6.266.003	119,67519	52.358	1,3
KRW	43.680.787	1.356,57369	32.199	0,8
PLN	23.273	4,53838	5.128	0,1
AUD	654	1,80536	362	0,0
SGD ¹⁾	96	1,58176	60	0,0
Gesamt			145.324	3,6

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

Vermietungsinformationen zum 31. März 2020

Land	Finnland	GB	Ungarn	Polen	Portugal	Japan	Südkorea	Australien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	2	11	3	6	3	4	4	4	9	9	55
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	231,6	381,2	97,4	240,3	234,2	318,3	277,1	192,7	824,7	916,1	3.713,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag ¹⁾											
Büro & Praxis	51,7%	67,9%	85,6%	47,3%	0,7%	69,2%	39,1%	67,2%	61,3%	35,0%	50,8%
Handel/Gastronomie	9,3%	5,7%	1,8%	46,6%	76,3%	4,0%	3,9%	16,6%	22,6%	54,3%	29,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,2%	0,0%	5,1%	1,7%
Lager/Logistik	28,4%	0,0%	1,5%	1,0%	15,9%	22,4%	56,8%	0,2%	0,0%	0,6%	8,4%
Wohnen	0,0%	25,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,3%	0,0%	4,9%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	0,8%	1,5%
Stellplätze	10,6%	0,4%	10,7%	4,8%	2,5%	4,2%	0,0%	5,8%	1,3%	3,8%	3,4%
Andere	0,0%	0,1%	0,4%	0,3%	0,8%	0,2%	0,2%	0,0%	0,1%	0,4%	0,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)											
Büro & Praxis	0,3%	1,1%	6,9%	3,6%	0,0%	0,6%	2,8%	5,5%	0,7%	2,2%	2,0%
Handel/Gastronomie	0,6%	0,5%	0,6%	2,6%	1,9%	0,0%	0,2%	0,0%	1,1%	1,7%	1,1%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,1%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%
Wohnen	0,0%	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%	0,0%
Stellplätze	0,0%	0,0%	2,1%	0,9%	0,0%	0,5%	0,0%	0,4%	1,1%	0,3%	0,6%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	99,1%	98,3%	90,1%	92,6%	98,0%	98,9%	93,5%	94,1%	97,1%	95,7%	96,0%
Auslaufende Mietverträge ²⁾											
bis 31.12.2020	0,0%	56,0%	28,0%	10,1%	12,0%	22,5%	25,4%	22,8%	11,8%	6,0%	16,8%
2021	10,7%	0,5%	23,3%	23,6%	10,1%	32,5%	14,5%	20,9%	4,2%	20,0%	13,8%
2022	0,0%	3,5%	8,7%	11,4%	28,0%	33,4%	45,7%	17,8%	20,8%	10,5%	17,8%
2023	15,3%	1,0%	17,9%	15,6%	10,6%	7,6%	9,7%	21,1%	5,5%	11,6%	9,8%
2024	0,0%	6,4%	5,4%	28,1%	3,0%	0,0%	0,6%	2,0%	25,8%	7,4%	11,4%
2025	34,6%	1,7%	7,2%	6,5%	10,3%	0,0%	0,4%	2,9%	6,8%	20,3%	9,9%
2026	0,0%	0,0%	9,3%	1,9%	2,1%	0,0%	0,0%	1,3%	12,8%	10,3%	6,2%
2027	35,3%	5,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,1%	3,8%	4,3%
2028	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	5,1%	1,5%	0,0%	0,0%	1,5%	1,2%	1,1%
2029	0,0%	2,6%	0,0%	0,8%	0,5%	2,5%	0,0%	0,0%	2,1%	2,4%	1,5%
ab 2030	4,1%	23,3%	0,2%	0,5%	18,3%	0,0%	3,7%	11,2%	4,6%	6,5%	7,4%
Gesamt	100,0%	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

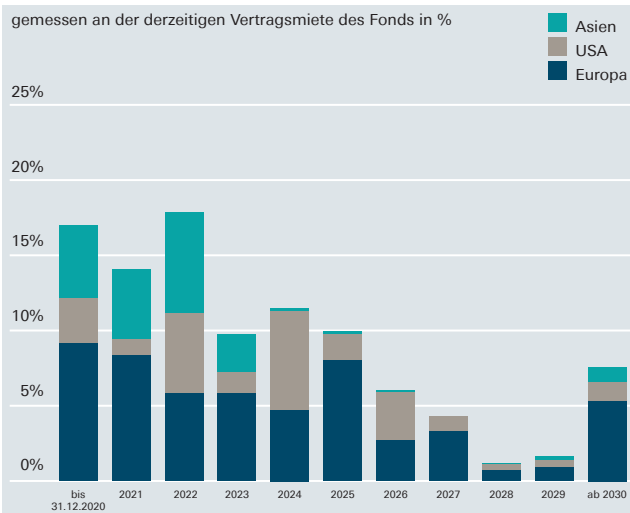
Büromietverträge in Asien haben eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren, die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass eine hohe Verlängerungswahrscheinlichkeit besteht. In beiden Grafiken werden die Verlängerungswahrscheinlichkeit und die langfristig durchschnittlich hohe Vermietungsquote 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	29,8%
Technologie und Software	14,6%
Bank und Finanzdienstleistung	6,1%
Hotel/Gastronomie	5,6%
Wohnen	5,2%
Automobil & Transport	4,7%
Unternehmens-/ Rechts-, Steuerberatung	4,5%
Versorger und Telekommunikation	3,9%
Medien	2,4%
Wohnungswirtschaft	1,4%
Öffentliche Institutionen	1,1%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,6%
Versicherungsgewerbe	0,4%
Bau	0,0%
Sonstige Branchen	19,8%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

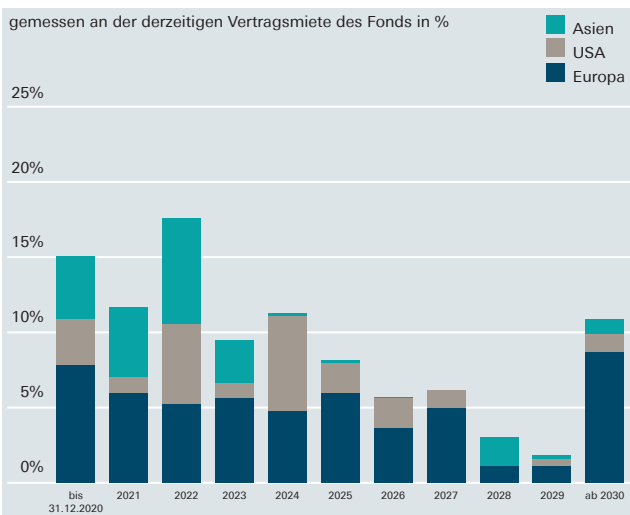


Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
Asien	4,8%	4,6%	6,7%	2,5%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	1,0%
USA	3,0%	1,1%	5,3%	1,4%	6,5%	1,7%	3,2%	1,0%	0,4%	0,5%	1,2%
Europa	9,1%	8,3%	5,8%	5,8%	4,7%	8,0%	2,7%	3,3%	0,7%	0,9%	5,3%
Gesamt	16,9%	13,9%	17,8%	9,7%	11,4%	9,9%	6,0%	4,3%	1,1%	1,6%	7,4%

Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
Asien	4,2%	4,6%	7,0%	2,8%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	1,0%
USA	3,0%	1,1%	5,3%	1,0%	6,3%	2,0%	2,0%	1,2%	1,8%	0,5%	1,2%
Europa	7,8%	5,9%	5,2%	5,6%	4,7%	5,9%	3,6%	4,9%	1,1%	1,1%	8,6%
Gesamt	15,0%	11,5%	17,4%	9,4%	11,2%	8,1%	5,7%	6,2%	3,0%	1,8%	10,7%

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2019/2020 in %	
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,7% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5% ¹⁾
Nettoertrag	4,1% ¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	2,4% ¹⁾
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA	6,6% ¹⁾
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	0,7% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,5% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern	6,8% ¹⁾
Darlehensaufwand	-0,8% ²⁾
Ausländische Ertragsteuern	-1,6% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA	6,2% ²⁾
Währungsänderung	-1,1% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	5,1% ²⁾
II. Liquidität	-1,5% ³⁾
III. Sonstige Kosten	-0,2% ⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,4% ⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,5%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,9%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
¹⁾ Immobilienvermögen	3.489,3
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	729,6
²⁾ Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	2.759,7
³⁾ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	995,8
⁴⁾ Fondsvermögen	3.558,7

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,7%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,1%.

Das „Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und AfA“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 2,4%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 6,6%.

Die Auflösung von „Rückstellungen für ausländische latente Steuern“ ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe in Frankreich zurückzuführen und erhöht das Ergebnis um 0,7%-Punkte. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ haben eine Auswirkung von -0,5%-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern“ von 6,8%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und „ausländischen Ertragsteuern“ beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA“ 6,2% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 2.759,7 Mio. EUR).

Währungsskursschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – einen Ergebniseinfluss von -1,1%-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ 5,1%.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit -1,5%.

Der Fonds erreicht im Geschäftsjahr ein Gesamtergebnis vor Abzug der Fondskosten von 3,4%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit -0,2% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuordenbar. Hierzu zählen z. B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,5% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,9% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag 2019/2020

Land Renditekennzahlen in %	Finnland	GB	Ungarn	Polen
Immobilien				
Bruttoertrag	4,6%	4,5%	7,8%	6,6%
Bewirtschaftungsaufwand	0,0%	-2,7%	-6,6%	0,4%
Nettoertrag	4,6%	1,8%	1,2%	7,0%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	1,3%	2,1%	-3,1%	-0,4%
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA	5,9%	3,9%	-1,9%	6,6%
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	0,0%	-0,2%	0,2%	-0,3%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,7%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern	5,3%	3,6%	-1,7%	6,0%
Darlehensaufwand	0,0%	-0,6%	-0,1%	-0,5%
Ausländische Ertragsteuern	0,0%	-0,4%	-0,3%	-0,1%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA	5,3%	3,1%	-2,1%	7,4%

1) Die Gesamtquote enthält in geringem Umfang auch Renditebeiträge bzw. -abschläge, die nicht einzelnen Ländern zugeordnet sind.

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	Finnland	GB	Ungarn	Polen
bezogen auf:				
²⁾ Immobilienvermögen	216,5	334,6	99,4	240,2
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	0,0	43,6	0,0	60,9
³⁾ Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	216,5	291,0	99,4	179,3

Übersicht: Wertänderungen 2019/2020

Land Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Finnland	GB	Ungarn	Polen
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	231,6	381,2	97,4	240,3
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	11,3	21,6	7,7	16,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	3,6	7,1	2,6	2,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,3	2,5
Negative Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	-0,7	0,0	-5,7	-2,9
Sonstige negative Wertänderungen	-1,4	-1,2	-0,1	-3,6
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	2,9	7,1	-3,1	-0,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,4	-1,2	0,2	-1,1

1) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.

Portugal	Japan	Südkorea	Australien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt ¹⁾
7,5%	5,3%	6,0%	6,0%	6,2%	4,9%	5,7% ²⁾
-2,0%	-0,9%	-1,4%	-7,2%	-1,8%	2,0%	-1,5% ²⁾
5,6%	4,4%	4,6%	-1,2%	4,5%	6,9%	4,1% ²⁾
0,1%	5,3%	0,1%	3,4%	2,4%	4,2%	2,4% ²⁾
5,7%	9,7%	4,7%	2,2%	6,9%	11,1%	6,6% ²⁾
-0,1%	-1,5%	-0,8%	-0,4%	0,7%	3,2%	0,7% ²⁾
-0,5%	-0,6%	-0,9%	-1,4%	-0,2%	-0,7%	-0,5% ²⁾
5,1%	7,5%	3,0%	0,4%	7,4%	13,6%	6,8% ²⁾
-0,4%	-0,2%	-2,7%	-2,9%	-2,1%	-0,1%	-0,8% ³⁾
0,0%	-0,4%	-0,7%	-0,1%	-1,2%	-4,0%	-1,6% ³⁾
5,3%	8,6%	2,0%	-2,3%	9,2%	10,5%	6,2% ³⁾

Portugal	Japan	Südkorea	Australien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
224,3	305,7	249,0	190,5	711,6	917,5	3.489,3
23,5	58,7	113,5	82,3	287,8	59,4	729,6
200,8	247,1	135,5	108,2	423,8	858,1	2.759,7

Portugal	Japan	Südkorea	Australien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
234,2	318,3	277,1	192,7	824,7	916,1	3.713,5
16,0	19,2	19,7	14,9	65,3	59,4	251,8
0,6	16,1	2,2	6,5	16,6	20,0	77,3
1,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	4,1
-0,4	0,0	-2,0	0,0	-1,4	-1,5	-14,6
-2,2	-6,5	-4,3	-3,5	-6,3	-9,5	-38,6
0,2	16,1	0,2	6,5	15,2	18,5	62,7
-1,2	-6,5	-4,3	-3,5	-6,1	-9,5	-34,5

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2020
Immobilien	1.089,8	1.014,4	867,3	1.011,2	798,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	923,6	1.114,0	1.212,4	1.410,3	1.750,3
Wertpapiere	293,2	379,9	216,0	414,5	497,6
Bankguthaben	342,6	231,4	354,5	351,5	583,9
Sonstige Vermögensgegenstände	225,6	344,9	541,0	389,6	731,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-548,8	-351,5	-323,8	-352,2	-357,0
Fondsvermögen Gesamt	2.325,9	2.733,1	2.867,2	3.224,8	4.005,0
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	2.289,4	2.676,7	2.786,1	3.110,2	3.814,7
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	43,4	51,1	53,3	59,2	72,5
Anteilwert (EUR) RC	52,69	52,43	52,28	52,52	52,65
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	1,15	1,15	1,08 ²⁾	1,15	1,15
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	36,5	56,3	81,2	114,6	190,3
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	0,7	1,1	1,5	2,2	3,6
Anteilwert (EUR) IC	52,89	52,67	52,54	52,84	53,01
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	1,35	1,35	1,26 ²⁾	1,35	1,35
Tag der Ausschüttung	19.7.2016	19.7.2017	18.7.2018	17.7.2019	15.7.2020

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

2) Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2019/2020
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹⁾	5,5%	5,8%	6,1%	5,8%	5,7%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,4%	-1,0%	-1,8%	-3,6%	-1,5%
Nettoertrag ¹⁾	4,0%	4,8%	4,3%	2,2%	4,1%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹⁾	1,3%	0,3%	0,4%	4,3%	2,4%
Immobilienenergebnis vor ausländischen Steuern und AfA ¹⁾	5,4%	5,1%	4,7%	6,5%	6,6%
Rückstellungen für ausländische latente Steuern ¹⁾	0,5%	-0,1%	0,9%	-1,4%	0,7%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) ¹⁾	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,5%	-0,5%
Immobilienenergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern ¹⁾	5,7%	4,7%	5,2%	4,6%	6,8%
Darlehensaufwand ²⁾	-1,0%	-0,9%	-0,6%	-0,8%	-0,8%
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	-1,4%	-0,8%	-0,8%	-0,2%	-1,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA ²⁾	5,9%	4,6%	5,1%	4,8%	6,2%
Währungsänderung ²⁾	-1,9%	-0,5%	-1,3%	-0,3%	-1,1%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²⁾	4,0%	4,1%	3,8%	4,4%	5,1%
II. Liquidität³⁾	0,8%	0,3%	1,4%	0,7%	-1,5%
III. Sonstige Kosten⁴⁾	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴⁾	3,1%	2,7%	3,1%	3,6%	3,4%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,1%	1,7%	2,1%	2,6%	2,5%
Anteilklasse IC	2,5%	2,2%	2,5%	3,0%	2,9%

Bezogen auf das durchschnittliche:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquiditätsvermögen (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen



Amsterdam, Oval Tower

Vermögensübersicht zum 31. März 2020

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	332.992.718,38	724.887.718,38		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	73.500.000,00	798.387.718,38	19,9%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	594.439.165,25	1.299.325.089,69		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	325.978.910,60	451.021.749,01	1.750.346.838,70	43,7%
insgesamt in Fremdwährung	920.418.075,85			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	88.813.304,49	583.863.888,51		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	497.615.121,84	1.081.479.010,35	27,0%
insgesamt in Fremdwährung	88.813.304,49			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.224.919,86	18.932.885,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	283.663.694,11	535.350.241,66		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	5.798.942,12	16.664.125,47		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	5.276.855,86	7.825.964,00 12.144.593,40		
5. Andere davon in Fremdwährung	24.634.924,39	140.873.915,36	731.791.724,89	18,3%
insgesamt in Fremdwährung	334.599.336,34			
Summe Vermögensgegenstände			4.362.005.292,32	108,9%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	17.028.194,02	17.028.194,02		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	834.644,40	2.447.927,52		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.403.066,86	23.127.768,94		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	29.374.061,54	85.978.477,17	128.582.367,65	3,2%
insgesamt in Fremdwährung	62.639.966,82			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	122.513.823,20	228.382.973,22	228.382.973,22	5,7%
Summe Schulden			356.965.340,87	8,9%
C. Fondsvermögen			4.005.039.951,45	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
690.444.026,24		34.443.692,14	
70.007.581,37	760.451.607,61	3.492.418,63	37.936.110,77
1.237.586.489,01		61.738.600,68	
429.591.044,81	1.667.177.533,82	21.430.704,20	83.169.304,88
556.121.070,53		27.742.817,98	
473.970.491,61	1.030.091.562,14	23.644.630,23	51.387.448,21
18.033.271,93		899.613,07	
509.912.593,26		25.437.648,40	
15.872.314,56		791.810,91	
7.454.106,28 11.567.532,12		371.857,72 577.061,28	
134.180.164,52	697.019.982,67	6.693.750,84	34.771.742,22
4.154.740.686,24		207.264.606,08	
16.219.084,06		809.109,96	
2.331.612,04		116.315,48	
22.028.832,19		1.098.936,75	
81.893.132,47	122.472.660,76	4.085.344,70	6.109.706,89
217.531.150,76	217.531.150,76	10.851.822,46	10.851.822,46
	340.003.811,52		16.961.529,35
	3.814.736.874,72		190.303.076,73

Devisenkurse per 31. März 2020			
1 EUR	=	1,10795	USD
1 EUR	=	0,89716	GBP
1 EUR	=	11,04066	SEK
1 EUR	=	119,67519	JPY
1 EUR	=	1.356,57369	KRW
1 EUR	=	4,53838	PLN
1 EUR	=	1,80536	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,65 EUR	53,01 EUR
Umlaufende Anteile	72.454.826	3.589.959

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 zum 31. März 2020 erhöhte sich das Fondsvermögen um 780,3 Mio. EUR auf 4.005,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 770,6 Mio. EUR. Per Saldo wurden 14.660.861 Anteile neu ausgegeben; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 76.044.785 (Anteilklasse RC: 72.454.826; Anteilklasse IC: 3.589.959).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2020 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 52,65 EUR für die Anteilklasse RC und 53,01 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 212,8 Mio. EUR auf 798,4 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 340,1 Mio. EUR auf 1.750,3 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich um 315,5 Mio. EUR auf 1.081,5 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 55,4 Mio. EUR auf 160,2 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 497,6 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 200,3 Mio. EUR gehalten

Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 342,2 Mio. EUR auf insgesamt 731,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen 18,9 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15,0 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 535,4 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 16,7 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren (2,8 Mio. EUR), Gesellschafter-Darlehen (13,2 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (0,7 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 20,0 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 140,9 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (62,5 Mio. EUR), Einkommensteuerforderungen (20,5 Mio. EUR), Forderungen Collaterals (14,1 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (15,5 Mio. EUR) sowie Zahlungen in Zusammenhang mit den Umbauarbeiten eines Objektes in Frankreich (28,2 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.153,1 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,2 Mio. EUR, Österreich 129,0 Mio. EUR, Ungarn 108,7 Mio. EUR, Frankreich 102,0 Mio. EUR, Spanien 60,4 Mio. EUR, USA 602,7 Mio. EUR, Polen 219,2 Mio. EUR, Schweden 93,2 Mio. EUR, Großbritannien 342,1 Mio. EUR, Italien 235,0 Mio. EUR, Japan 291,5 Mio. EUR, Südkorea 199,5 Mio. EUR, Portugal 220,6 Mio. EUR, Australien 134,4 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 249,5 Mio. EUR, Niederlande 0,8 Mio. EUR und Irland 163,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 128,6 Mio. EUR nach 135,0 Mio. EUR am 31. März 2019. Hierin enthalten sind mit 17,0 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 23,1 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 5,9 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 9,3 Mio. EUR, sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 7,9 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 86,0 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften 35,5 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Collaterals 29,8 Mio. EUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 19,4 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer von 0,2 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 228,4 Mio. EUR. Hiervon entfallen 40,8 Mio. EUR auf Rückstellungen für

Ertragsteuern im Ausland sowie 104,4 Mio. EUR für latente Steuern. Für den Erhalt und die Fertigstellung von Immobilien wurden Rückstellungen in Höhe von 78,6 Mio. EUR gebildet. Für Betriebskosten wurden 1,5 Mio. EUR und für Instandhaltungskosten 1,2 Mio. EUR zurückgestellt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 287,0 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Österreich 9,5 Mio. EUR, Ungarn 14,0 Mio. EUR, Frankreich 27,0 Mio. EUR, Spanien 8,1 Mio. EUR; USA 64,0 Mio. EUR, Polen 24,0 Mio. EUR, Schweden 8,0 Mio. EUR, Großbritannien 30,9 Mio. EUR, Italien 3,3 Mio. EUR, Japan 27,7 Mio. EUR, Südkorea 34,6 Mio. EUR, Portugal 14,9 Mio. EUR, Australien 11,7 Mio. EUR, Finnland 3,7 Mio. EUR und Irland 5,7 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 587,5 Mio. USD, 273,0 Mio. GBP, 25,3 Mrd. JPY, 180,0 Mrd. KRW, 221,0 Mio. AUD und 500,0 Mio. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Houston, Kirby Grove



Gimpo, Sungkwang Logistics

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert ¹⁰⁾ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ¹⁾														
1	1120 Wien Am Europlatz 1, 3, 5 „Europlaza“ A	FG		B (100%)	04/03	2003	9.876		27.726		453	K, LA, PA	84.140 79.400	81.770
2	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ A	FG		H (100%)	12/00	2007	2.200	191.540/ 348.330 Miteigen- tums- anteil an 8.757 m ²	11.779		135	K, PA	37.800 40.600	39.200
3	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ F	UB	Umbau/ Modernisie- rung, Fertig- stellung vor- aussichtlich 2020	B (100 %)	05/01	1992	9.018	Volumen- eigentum an gewerb- licher Nutz- fläche und an 342 Stell- plätzen	17.563		342	K, LA, PA	82.000 77.500	79.750
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	35.700 37.900	36.800
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	72.500 81.400	76.950
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	146.950 153.900	150.925
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	43.080 44.474	43.777
2	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (100 %)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbau- rechtsneh- mer und -geber	10.724		11	K, PA, LA	130.300 130.857	130.579
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	101.859 102.778	102.319
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	58.825 53.812	56.318

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ¹⁴⁾	
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
2,2%	4.998 4.931	53 53											11,5%	3,8	4.411	
1,1%	2.199 2.178	57 57												1,6%	17,1	
2,1%	7.521 7.521	57 57														
1,0%	2.675 3.019	56 56												11,5%	3,0	2.503
2,1%	4.935 5.722	59 59												6,4%	2,9	4.901
4,1%	8.580 8.632	40 40	12.092	8.862	3.230	8,2%	2.424	7.827	3,3					0,4%	5,3	8.353
1,2%	2.922 2.900	54 54												11,4%	5,2	2.602
3,5%	6.582 6.539	49 49													0,4	6.261
2,8%	4.577 4.977	40 40												0,3%	1,4	3.129
1,5%	4.363 4.060	32 32	3.223	2.065	1.158	7,5%	0	0	komplett abgeschrie- ben		17.028	30,2%		2,4		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz- 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-Währung ¹⁾														
1	Beteiligung: 100% an Rakpart 3 Ingatlanhasznosító Kft., Budapest Gesellschaftskapital: 591.893 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.500.000 EUR Wert der Gesellschaft: 23.446.451 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	34.200 37.200	35.700
2	Beteiligung: 100% an Mom Park Torony Kft., Budapest Gesellschaftskapital: 14.903.986 EUR Wert der Gesellschaft: 42.216.309 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 1124 Budapest Csörsz utca 41-45 „Mom Park“ H	FG	B (100 %)	06/03	2001	5.572			11.926		474	K, PA	33.500 38.200	35.850
3	Beteiligung: 100% an AIAS Ingatlanbefektetői Kft., Budapest Gesellschaftskapital: -159.850 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 19.078.464 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 1139 Budapest Váci út 140 „BC 140“ H	FG	B (91 %)	09/05	2004	4.416			16.430		244	K, PA	25.700 25.900	25.800
4	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita Gesellschaftskapital: 47.615.535 EUR Wert der Gesellschaft: 75.341.795 EUR ⁵⁾ 100% an DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda Gesellschaftskapital: 4.462.043 EUR Wert der Gesellschaft: 2.837.647 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	70.100 69.450	69.775
5	Beteiligung: 100% an RREEF Investment Azambuja Unipessoal LDA Gesellschaftskapital: 24.673 EUR Wert der Gesellschaft: 29.836 EUR ⁵⁾ 100% an RREEF Investment Azambuja Unipessoal LDA & Comandita Gesellschaftskapital: 27.499.468 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR Wert der Gesellschaft: 29.995.413 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	36300 36.500	36.400
6	Beteiligung: 100% an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A. Gesellschaftskapital: -70.134.639 EUR Gesellschafterdarlehen: 64.000.000 EUR Wert der Gesellschaft: 35.536.830 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	127.800 128.200	128.000

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,0%	2.790 3.159	50 50										5,0%	3,6	3.362
1,0%	2.370 2.667	51 51										8,9%	2,7	2.389
0,7%	2.063 2.263	54 54										24,0%	1,5	2.009
1,9%	4.991 5.319	45 45										0,4%	2,8	5.206
1,0%	2.417 2.378	41 41	2.818	2.277	541	7,7%	564	1.174	2,1				11,6	
			42	0	42	0,0%	8	34	4,5					
3,4%	7.942 9.001	50 50	2.454	0	2.454	1,9%	450	2.004	4,5	25.500	19,9%	3,8%	2,9	9.264

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs-datum	Baujahr	Grund-stücks-größe in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-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-Währung ¹⁾														
7	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Polska 2 Spolka z o. o., Warschau Gesellschaftskapital: 9.234.507 EUR Wert der Gesellschaft: 11.980.548 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 180 „Kopernik A“ PL	FG	B (100 %)	03/02	2001	5.657			5.984		200	PA	9.700 11.500	10.600
8	Beteiligung: 46,995% an Bolsover Sp. Zo.o. 17 Sp.k. (Limited Partnership) Gesellschaftskapital: 57.500.662 EUR Wert der Gesellschaft: 77.507.803 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	44.598 46.995	45.797
	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	32.333 31.769	32.051
	Objekt: 80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG	L (100 %)	06/17	2005/ 2009	79.177		16.836			935	K	37.737 38.489	38.113
9	Beteiligung: 100% an Espoon Keilahadentie 2 4 Ky LP Gesellschaftskapital: 182.346.628 EUR Wert der Gesellschaft: 174.363.528 EUR ⁵⁾ 100% an Espoon Keilahadentie 2 4 Ky GP Gesellschaftskapital: 1.473 EUR Wert der Gesellschaft: 1.473 EUR ⁵⁾ 100% an Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC) Gesellschaftskapital: 112.185.998 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 168.408.321 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Keilalahdentie 2-4 02150 Espoo FIN	FG	B (100 %)	11/17	1997	52.841		31.159			846	K	166.800 169.900	168.350
10	Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC) Gesellschaftskapital: 43.870.569 EUR Wert der Gesellschaft: 63.313.134 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 01530 Vantaa Katriinantie 20 FIN	FG	LG (90 %)	06/19	2009	74.958		38.797			268	K	62.900 63.500	63.200
11	Beteiligung: 100% an Oval Tower Verwaltungs UG Gesellschaftskapital: 724 EUR Wert der Gesellschaft: 724 EUR ⁵⁾ 100% an Oval Tower UG & Co. KG Gesellschaftskapital: 51.448.857 EUR Gesellschafterdarlehen: Wert der Gesellschaft: 59.198.259 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER	B (100 %)	12/17	2001/ 2002/ 2012	1.129	Erpacht-/ Opstal- recht ³⁾	23.632			234	PA, K	89.200 92.100	90.650

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohrertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,3%	813 989	51 51										28,4%	1,9	588
1,2%	2.807 3.263	36 36	1.118	741	377	2,4%	216	524	2,4	18.930	41,3%	4,9%	3,1	3.163
0,9%	2.078 2.285	36 36	873	579	294	2,7%	169	409	2,4	14.446	45,1%	2,6%	3,5	2.196
1,0%	2.395 2.679	37 37	987	654	333	2,6%	191	463	2,4	16.439	43,1%	2,6%	3,5	2.539
4,5%	7.784 7.835	47 47	5.358	3.272	2.086	3,2%	1.072	2.947	2,8				6,5	
			2.388	0	2.388	3,7%	124	2.264	4,5					
1,7%	3.517 3.495	39 39										2,8%	2,5	2.262
			901	0	901	1,0%	180	495	3,9					
2,4%	4.839 4.598	50 50	5.320	5.193	127	5,9%	1.062	3.017	2,8	39.204	43,2%		3,3	5.421

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz- 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-Währung ¹⁾														
12	Beteiligung: 100% an Daelse Kwint Verwaltungs UG Gesellschaftskapital: 957 EUR Wert der Gesellschaft: 957 EUR ⁵⁾ 100% an Daelse Kwint UG & Co. KG Gesellschaftskapital: 44.914.807 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.950.000 EUR Wert der Gesellschaft: 46.877.106 EUR ⁵⁾													
	Objekt: 3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daelse Kwint“ NL	FG/ER	B (100 %)	12/17	1990/ 2013/ 2014		7.915	Erfpacht-/ Opstal- recht ³⁾	19.037		249	PA, K	70.000 74.000	72.000
13	Beteiligung: 100% an BMG Barberino Srl Gesellschaftskapital: 147.747.437 EUR Wert der Gesellschaft: 230.345.059 EUR ⁵⁾ 100% an gg Barberino NewCo Srl Gesellschaftskapital: 110.967.068 EUR Gesellschafterdarlehen: 110.500.000 EUR Wert der Gesellschaft: 110.967.068 EUR ⁵⁾													
	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	232.500 233.600	233.050
14	Beteiligung: 49% an Alinesa Investment S.L. (Holding Company) Gesellschaftskapital: 35.631.661 EUR Wert der Gesellschaft: 37.011.224 EUR ⁵⁾ 49% an Parque Shopping Elche, S.L.U. Gesellschaftskapital: 622.220 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR Wert der Gesellschaft: 41.232.819 EUR ⁵⁾ 49% an Fairfield Invest, S.L.U. Gesellschaftskapital: 2.202.895 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR Wert der Gesellschaft: 4.216.492 EUR ⁵⁾													
	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	90.552 88.494	89.523
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	Beteiligung: 100% an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Gesellschaftskapital: 133.180.488 EUR Wert der Gesellschaft: 149.025.952 EUR ⁵⁾													
	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	96.344 97.514	96.929
	Objekt: Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu- gun, Chiba „Narita“ J	FG	LG (91 %)	12/16	2003		28.872		43.058		299	LA	71.945 69.939	70.942
2	Beteiligung: 100% an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch) Gesellschaftskapital: 12.075.560 EUR Wert der Gesellschaft: 9.547.612 EUR ⁵⁾ 100% an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1) Gesellschaftskapital: 12.070.712 EUR Wert der Gesellschaft: 12.070.711 EUR ⁵⁾ 100% an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2) Gesellschaftskapital: 12.150.388 EUR Wert der Gesellschaft: 12.009.438 EUR ⁵⁾ 100% an G Global Nagoya TMK Gesellschaftskapital: 24.799.955 EUR Wert der Gesellschaft: 23.640.793 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Nagoya, 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ J	FG	B (95 %)	05/18	2008		1.389		7.472		145	K, PA	47.044 49.217	48.130

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ¹⁴⁾	
	Rohrertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
				720	0	720	1,0%	145	395	3,9						
1,9%	4.110 4.185	52 52		4.443	4.317	126	6,2%	889	2.518	2,8				1,9%	4,6	4.152
				3.611	0	3.611	1,5%	548	3.063	4,5						
6,3%	17.850 18.078	39 39												4,4%	3,9	10.696
				748	0	748		288	460	4,1						
2,4%	4.708 4.944	48 48		2.593	1.343	1.250	2,9%	519	1.642	3,2	33.320	37,2%	3,1%	2,2	5.386	
2,6%	6.366 6.291	59 59		4.768	1.231	3.537	4,9%	918	981	1,1	36.240	37,4%	0,3%	2,1	5.841	
1,9%	5.139 4.974	33 33		2.380	2.301	79	3,4%	468	819	1,8			3,4%	1,9	4.609	
				712	0	712	2,5%	246	466	4,0						
1,3%	2.921 3.121	58 58		1.413	0	1.413	2,9%	319	1.036	3,2	23.062	47,9%	0,1%	1,8	2.692	

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs-datum	Baujahr	Grund-stücks-größe in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrs-wert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs-wert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung													
3	Beteiligung: 45% an C 8 GmbH & Co. KG, Frankfurt Gesellschaftskapital: 69.865.388 EUR Wert der Gesellschaft: 64.985.841 EUR ⁵⁾												
	Objekt: Seoul, 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ ROK	FG	B (92 %)	05/15	2015	3.137		48.780		187	K, PA, LA	131.228 127.944	129.586
4	Beteiligung: 97,8070% an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC Gesellschaftskapital: 15.125.806 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.012.344 EUR Wert der Gesellschaft: 16.116.704 EUR ⁵⁾												
	Objekt: 17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri; Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ ROK	FG	LG (95 %)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	43.981 46.000	44.991
5	Beteiligung: 98,113% an DWS No. 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC Gesellschaftskapital: 11.590.936 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.549.728 EUR Wert der Gesellschaft: 11.468.901 EUR												
	Objekt: 725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ ROK	FG	LG (100 %)	01/20	2016	30.104		26.610		169	PA, LA	46.215	46.215
6	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Mvik 28 KB, Göteborg Gesellschaftskapital: 50.110.894 EUR Wert der Gesellschaft: 82.350.559 EUR ⁵⁾												
	Objekt: 11743 Stockholm Marieviksgatan 19 A-F „Marievik 28“ S	FG	B (100 %)	10/03	2002	3.776		18.812		167	PA, K	74.996 83.491	79.243
7	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., Delaware Gesellschaftskapital: 3.055.173 EUR Gesellschaftsdarlehen: 14.441.085 EUR Wert der Gesellschaft: 16.327.223 EUR ⁵⁾												
	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	0	820	K, PA, LA, R	29.333 29.063	29.198
8	Beteiligung: 100% an DB Real Estate Crossroads L. P., Delaware Gesellschaftskapital: -16.316.657 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 147.171.865 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		866	K, PA	214.901 214.631	214.766
9	Beteiligung: 100% an 1019 Market Street L. P., Delaware (vormals DBRE California Residential 2 LLC) Gesellschaftskapital: -519.309 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.830.814 EUR Wert der Gesellschaft: 17.096.354 EUR ⁵⁾												
	Objekt: San Francisco, 1019 Market Street, CA 94103 USA	FG/ER	B (86 %)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.046		864	K, PA	54.515 56.681	55.598

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁹⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohrertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				733	0	733	0,7%	147	23	1,0					
3,5%	9.258 9.412	55 55		6.884	5.798	1.086	5,3%	1.228	307	0,2	64.685	49,9%	6,4%	1,4	7.698
				343	0	343	0,7%	68	192	3,5					
1,2%	3.083 3.521	47 47		2.774	2.157	617	6,2%	571	1.712	3,0	22.062	49,0%	21,5%	2,7	2.481
1,2%	2.805 2.805	47 47		3.761	2.299	1.462	8,1%	117	3.450	4,9	25.675	55,6%		1,2	348
2,1%	4.240 4.676	52 52											13,9%	4,1	3.361
0,8%	3.554 4.482	42 42												3,8	2.929
5,8%	13.679 14.235	49 49									67.693	31,5%		4,6	
				24	0	24	0,1%	2	0	komplett abgeschrie- ben					
1,5%	4.693 4.693	53 53		772	0	772	1,6%	122	0	komplett abgeschrie- ben	30.236	54,4%		2,5	604

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-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														
10	Beteiligung: 100% an Galleria North II L.P., Dallas Gesellschaftskapital: 27.294.152 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.047.204 EUR Wert der Gesellschaft: 42.948.898 EUR ⁵⁾ 100% Galleria North II Management LLC, Dallas Gesellschaftskapital: 46.127 EUR Wert der Gesellschaft: 46.127 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Dallas, 13727 Noel Road, TX 75240 „Galleria North Tower II“ USA	FG	L (100 %)	01/20	1996	57.812			16.459		695	K	71.213 76.718	73.965
11	Beteiligung: 100% an GG LA Figueroa, LLC Gesellschaftskapital: 12.377.851 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.127.262 EUR Wert der Gesellschaft: 28.009.539 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Los Angeles, 3770 South Figueroa Street, CA 90007 „Tuscany Apartments“ USA	FG	B (97 %)	10/14	1909/ 2013	931			7.016			K, PA	88.000 86.105	87.053
12	Beteiligung: 49% an TAF gg Las Olas LP Gesellschaftskapital: 22.926.606 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.324.202 EUR Wert der Gesellschaft: 40.889.578 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 (100 %)	06/15	1999	5.499			28.451		962	K, PA, LA	107.955 111.184	109.569
13	Beteiligung: 49% an GREF GG Eastland Center LP, USA Gesellschaftskapital: 21.070.634 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.454.443 EUR Wert der Gesellschaft: 25.377.629 EUR ⁵⁾													
	Objekt: West Covina, 2753 E. Eastland Center Drive, CA 91791 „Eastland Center“ USA	FG	W (89 %)	06/16	2006	7.421			1.116	11.932	307	K, PA	82.747 83.056	82.901
14	Beteiligung: 100% an gg Kirby Groove L. P., USA Gesellschaftskapital: 51.819.248 EUR Gesellschafterdarlehen: 51.829.956 EUR Wert der Gesellschaft: 51.943.421 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Houston, 2925 Richmond Avenue, TX 78759 „Kirby Grove“ USA	FG	B (90 %)	09/16	2002	10.036			37.912		1.034	K, PA, LA	103.660	103.660
15	Beteiligung: 100% an gg Oakbrook L. P., USA Gesellschaftskapital: 34.796.107 EUR Gesellschafterdarlehen: 33.981.678 EUR Wert der Gesellschaft: 34.839.931 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Oak Brook, 2155 West 22nd Street, IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ USA	FG	L (100 %)	12/19	1957/1996	218.652			75.016		3.287	K, LA, R	67.963	67.963

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁽¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ⁽¹⁴⁾
2,0%	7.795 8.006	49 49	1.158	0	1.158	1,9%	238	91	0,4	26.490	35,8%	2,8%	4,7	444
2,3%	7.103 7.103	46 46	1.529	0	1.529	1,8%	287	359	1,3	40.616	46,7%		0,7	3.650
			697	0	697	0,7%	141	205	2,5					
3,0%	10.109 9.969	42 42	1.393	765	628	1,3%	183	275	1,5	44.226	40,4%	11,2%	4,6	6.419
			411	0	411	0,5%	25	386	4,8					
2,2%	5.503 5.543	34 35	1.540	0	1.540	1,9%	77	1.464	4,8	39.803	48,0%	3,1%	4,6	6.439
2,8%	7.190 7.860	57 77	1.771	0	1.771	1,7%	59	1.705	4,8	51.898	50,1%	6,1%	6,7	5.832
			0	0	0	0,0%	0	0	0,0					
1,8%	4.772 4.315	47 40	1.158	0	1.158	1,7%	38	1.115	4,8			2,6%	5,3	1.214

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz- Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrs- wert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs- wert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
16	Beteiligung: 100% an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / 99,99995% der Anteile von G Global Trust 1 Gesellschaftskapital: 50.795.537 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.238.350 EUR Wert der Gesellschaft: 30.988.185 ⁵⁾ 100% an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1 Gesellschaftskapital: 34.187.390 EUR Wert der Gesellschaft: 9.351.109 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust Gesellschaftskapital: 54.619.002 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.092.965 EUR Wert der Gesellschaft: 48.861.128 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	52.012 56.221	54.117
17	Beteiligung: 100% an G Global Australia 1 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 7.347.896 EUR Wert der Gesellschaft: 8.048.773 EUR ⁵⁾ 100% an G Global Australia 2 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 14.595.615 EUR Wert der Gesellschaft: 16.086.016 EUR ⁵⁾ 100% an G Global Australia 3 Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 14.595.615 EUR Wert der Gesellschaft: 16.086.016 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 120E Pte. Ltd. Gesellschaftskapital: 36.245.039 EUR Wert der Gesellschaft: 39.831.667 EUR ⁵⁾ 100% an G Global T2 Pty Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2 Gesellschaftskapital: 36.124.409 EUR Wert der Gesellschaft: 39.165.242 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT Gesellschaftskapital: 23.914.183 EUR Gesellschafterdarlehen: 19.109.762 EUR Wert der Gesellschaft: 28.462.498 EUR ⁵⁾ 100% an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT Gesellschaftskapital: 11.852.918 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.183.653 EUR Wert der Gesellschaft: 13.618.892 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Brisbane, 120 Edward Street, QLD 4000 AUS	FG	B (96 %)	06/17	2001/ 2015/ 2016		1.824		15.734		111	K, PA	79.486 82.864	81.175
	Objekt: Brisbane, 180 Queen Street Mall, QLD 4000 AUS	FG	L (67 %) B (33 %)	11/17	1929/2014		722		3.539			K, PA, LA	31.351 29.634	30.493
18	Beteiligung: 100% an G Global T1 Pty Limited / 99,99995% der Anteile von G Global Trust 1 Gesellschaftskapital: 50.795.537 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.238.350 EUR Wert der Gesellschaft: 30.988.185 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Canberra, 197 London Circuit „The Sebel“ AUS	FG/ER	H (92 %)	12/19	1965/2019		877	Crown Lease ³⁾	6.803		7	K, PA, LA	27.086 26.809	26.948

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁽¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ⁽¹⁴⁾
			513	0	513	1,1%	93	121	2,0					
1,5%	4.484 4.522	46 46	3.390	0	3.390	6,3%	0	0	komplett abgeschrie- ben	20.356	37,6%	1,5%	1,9	3.114
			955	0	955	0,3%	213	453	4,0					
2,2%	6.326 6.516	51 51	6.739	5.760	979	8,3%	1.087	2.536	2,3	39.106	48,2%	6,9%	2,6	5.542
0,8%	2.405 2.301	48 43	2.885	2.192	693	9,5%	436	1.228	2,8	14.942	49,0%	13,9%	0,8	2.434
0,7%	1.656 1.640	49 49	2.866	1.472	1.394	10,6%	129	2.458	4,8				13,4	

Lfd. Nr.		Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestands- entwicklungs- maßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbs- datum	Baujahr	Grund- stücks- gröÙe in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz- Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrs- wert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs- wert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
19	Beteiligung: 45% an Eighteen Amaryllis S.à.r.l., Luxembourg Gesellschaftskapital: 48.920.283 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.023.759 EUR Wert der Gesellschaft: 51.970.807 EUR ⁵⁾ 45% an Eighteen Celosia S.à.r.l., Luxembourg Gesellschaftskapital: 47.501.288 EUR Wert der Gesellschaft: 47.495.948 EUR ⁵⁾													
	Objekt: E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG	B (99 %)	07/18	2019	4.752			25.850			K, PA, LA	122.286 121.534	121.910
	Beteiligung: 12,6% an Swift Newco B Limited Gesellschaftskapital: 252.069 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 33.280.701 EUR ⁵⁾													
	Beteiligung: 12,6% an Vita PropCo Holdings Limited Gesellschaftskapital: 152.218 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR Wert der Gesellschaft: 33.138.646 EUR ⁵⁾													
20	Beteiligung: 12,6% an Beith Street Propco Limited Gesellschaftskapital: 501.382 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.014.429 EUR Wert der Gesellschaft: 3.752.852 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG	W (86 %)	08/19	2017	9.263			1.683	10.081		PA	11.221 11.853	11.537
21	Beteiligung: 12,6% an Fountainbridge Propco Limited Gesellschaftskapital: 2.710.086 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.770.970 EUR Wert der Gesellschaft: 2.832.889 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG	W (95 %)	08/19	2018	2.752			297	5.450		PA	9.283 9.115	9.199
22	Beteiligung: 12,6% an Strawberry Place Propco Limited Gesellschaftskapital: 2.109.023 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.569.817 EUR Wert der Gesellschaft: 2.348.436 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG	W (100 %)	08/19	2017	2.853				6.715		PA	6.460 6.390	6.425
23	Beteiligung: 12,6% an First Street Manchester Propco Limited Gesellschaftskapital: 574.264 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.240.726 EUR Wert der Gesellschaft: 870.266 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER	W (97 %)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long lea- sehold)		174	5.038		PA	6.488 6.727	6.608
24	Beteiligung: 12,6% an Circle Square 10 & 11 Propco Limited Gesellschaftskapital: 6.984.283 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.398.632 EUR Wert der Gesellschaft: 5.969.423 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG	W (96 %)	08/19	2017	5.026			597	16.073		PA	23.777 23.988	23.882

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁽¹³⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR ⁽¹⁴⁾
			1.272	0	1272	0,5%	139	1.127	4,5					
3,3%	6.194 6.194	69 69	999	0	999	0,8%	71	916	5,4	43.136	35,4%		16,1	3.225
			296	17	279	2,6%	38	258	4,5					
0,3%	821 821	57 57								4.554	39,5%		1,0	466
			296	17	279	3,2%	38	258	4,5					
0,2%	643 643	58 58								3.492	38,0%		0,4	282
			296	17	279	4,6%	38	258	4,5					
0,2%	517 517	57 57								2.574	40,1%	0,7%	0,4	288
			296	17	279	4,5%	38	258	4,5					
0,2%	478 478	54 54								2.595	39,3%		0,4	185
			296	17	279	1,2%	38	258	4,5					
0,6%	1.542 1.542	57 57								9.300	38,9%	1,0%	0,4	856

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-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														
25	Beteiligung: 12,6% an St. Albans Place Propco Limited Gesellschaftskapital: -15.638 EUR Gesellschafterdarlehen: 378.283 EUR Wert der Gesellschaft: 1.841.037 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (96 %)	08/19	2019	1.396		333	7.870		PA	8.314 8.623	8.469
26	Beteiligung: 12,6% an Circle Square 9 Propco Limited Gesellschaftskapital: 6.590.266 EUR Gesellschafterdarlehen: 228.040 EUR Wert der Gesellschaft: 5.191.854 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (96 %)	08/19	2019	1.440		240	6.320		PA	10.238 10.238	10.238
27	Beteiligung: 12,6% an Pebble Mill Propco Limited Gesellschaftskapital: 5.014.301 EUR Gesellschafterdarlehen: 606.672 EUR Wert der Gesellschaft: 5.535.220 EUR ⁵⁾													
	Objekt: Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100 %)	08/19	2019	8.940			8.390		PA	8.427 8.736	8.581
V. Immobilienvermögen gesamt													3.713.538	

Bei den farblich gekennzeichneten Immobilien wird zum Schutz der Interessen des Einzelmieters auf die Veröffentlichung der Mieteinnahmen verzichtet.

- 1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
- 2) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- 3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- 4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- 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
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 31. März 2020. 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.
- 14) Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.
- 15) Ohne Berücksichtigung eines noch bestehenden Darlehens für das im Berichtszeitraum verkaufte Objekt „Roosevelt Commons“.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2019-31.3.2020 in TEUR ⁽¹⁴⁾
			296	17	279	3,5%	38	258	4,5					
0,2%	610 610	59 59								3.399	40,1%		0,4	307
			296	17	279	2,9%	38	258	4,5					
0,3%	687 687	59 59								3.967	38,7%		0,4	348
			296	17	279	3,4%	38	258	4,5					
0,2%	591 591	59 59								3.263	38,0%	1,1%	0,4	304
100,0%										788.237 ⁽¹⁵⁾	21,2%			

Devisenkurse per 31. März 2020			
1 EUR	=	1,10795	USD
1 EUR	=	11,04066	SEK
1 EUR	=	0,89716	GBP
1 EUR	=	119,67519	JPY
1 EUR	=	1.356,57369	KRW
1 EUR	=	4,53838	PLN
1 EUR	=	1,80536	AUD

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2020)			
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 Leiriasshopping – 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 Beith Street PropCo Limited			
Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“ GB	11.180	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propo Limited			
Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“ GB	8.785	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited			
Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“ GB	6.090	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited			
Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“ GB	6.281	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10 & 11 PropCo Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“ GB	23.055	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an St Albans Place PropCo Limited			
Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“ GB	8.193	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited			
Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“ GB	9.799	14.8.2019	12,6%
12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited			
Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“ GB	8.159	14.8.2019	12,6%

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2020)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
49% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP			
Objekt: West Covina, 2753 E. Eastland Center Drive, CA 91791, „Eastland Center“ USA	80.275	9.12.2019	49,0%
100% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited			
Objekt: Canberra, 197 London Circuit, „The Sebel“ AU	29.574	20.12.2019	99,995%
98,113% Gesellschaftsanteile an DWS No. 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC			
Objekt: 725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do, „Sungkwang Logistics“ ROK	48.723	14.1.2020	98,113%
100% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Groove L. P.			
Objekt: Houston, 2925 Richmond Avenue, TX 78759 „Kirby Grove“ USA	102.206	24.1.2020	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook L. P.			
Objekt: Oak Brook, 2155 West 22nd Street, IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ USA	67.466	24.1.2020	100,0%
Summe	836.227		

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

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2020)				
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	1.12.2004	16.7.2019	165.000	
St.-Quentin-en-Yvelines, 1-7, Avenue San Fernando „Energies Building“ F	3.5.2001	13.9.2019	92.117	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit anderer Währung				
100% Gesellschaftsanteile an DBRE Roosevelt Commons L.L.C., Delaware				
Objekt: Seattle, 4300 Roosevelt Way NE/ 4311 11th Avenue NE, Washington 98015 „Roosevelt Commons“ USA	21.9.2005	12.12.2019	136.589	100,0%
Summe			393.706	

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2020	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							583.863.888,51	14,6%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinssliche Wertpapiere								
Air France-KLM S.A. EO-Obl. 2020(20/25)	FR0013477254	16.01.25	1,88	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.416.425,00	0,1%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2016(2016/2023)	XS1346695437	12.04.23	2,13	0,00	0,00	300.000,00	306.240,00	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	9.720.750,00	0,2%
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 Bilbao Vizcaya Argent. EO-Preferred MTN 2019(26)	XS2079713322	15.11.26	0,38	9.000.000,00	9.000.000,00	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	6.958.776,68	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%
Bertelsmann SE & Co. KGaA FLR-Sub.Anl. v.2015(2023/2075)	XS1222591023	23.04.23	3,00	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00	3.228.834,21	0,1%
BP Capital Markets PLC EO-Medium-Term Nts 2019(27)	XS1992931508	08.11.27	0,83	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med.-T.Nts 19(24)	FR0013432770	05.02.24	0,13	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	23.998.075,25	0,6%
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	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-Anl. v.19(26) S.932	DE000CZ40N46	22.06.26	1,13	15.000.000,00	10.000.000,00	5.000.000,00	4.484.619,10	0,1%
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	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.940 v.19(26)	DE000CZ45VC5	04.12.26	0,50	16.000.000,00	0,00	16.000.000,00	14.815.704,00	0,4%
Continental AG MTN v.19(25/25)	XS2056430874	27.06.25	0,38	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler AG Medium Term Notes v.12(22)	DE000A1PGWA5	12.09.22	2,38	0,00	0,00	6.500.000,00	6.667.976,25	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	4.815.502,50	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	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.21	0,38	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.605.575,00	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	24.676.726,50	0,6%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2021)	DE000DL19UQ0	12.02.21	1,63	1.600.000,00	10.000.000,00	1.600.000,00	1.570.896,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19U23	20.01.27	1,63	13.000.000,00	0,00	13.000.000,00	10.848.685,25	0,3%
Deutsche Bank AG, London Br. Zero-MTN v.03(25.02.2023)	XS0163253924	25.02.23	0,00	300.000.000,00	0,00	300.000.000,00	8.766.337,18	0,2%
Deutsche Hypothekenbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DH4Y739	02.11.20	0,63	0,00	0,00	16.000.000,00	15.805.920,00	0,4%
Deutsche Telekom AG MTN v.2019(2049)	XS2089226026	09.12.49	1,75	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.856.867,70	0,2%
E.ON Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2009(39)	XS0442449939	28.07.39	5,38	2.000.000,00	1.500.000,00	500.000,00	812.695,00	0,0%
EDP Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(26)	XS1846632104	21.01.26	1,63	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.19(27/79)	XS2035564629	05.05.27	1,63	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.664.652,50	0,1%
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	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
GlaxoSmithKline Cap. PLC EO-Med.-Term Nts 2019(19/23)	XS2054626788	23.09.23	0,00	11.000.000,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
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	9.799.849,90	0,2%
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	7.970.280,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG Advent-ZinsStufen 14/20	DE000HSH4VK9	18.06.20	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG HSH Nordbank Stufenzins 7/2020	DE000HSH4014	23.07.20	1,70	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2701	DE000A2TR3L2	25.11.21	0,80	0,00	0,00	10.000.000,00	10.058.000,00	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	10.056.000,00	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	10.053.000,00	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	10.053.000,00	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	5.025.500,00	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2721	DE000HCB0A0R	04.03.21	0,12	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.812.500,00	1,2%
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	14.874.525,00	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	14.883.750,00	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	8.512.400,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 30 v.13(21)	DE000HSH4MM40	13.12.21	3,00	0,00	0,00	4.000.000,00	4.168.200,00	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	10.199.500,00	0,3%
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2018(18/27)	XS1877595444	17.03.27	1,25	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
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	4.708.175,00	0,1%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2019(34)	FR0013447638	17.09.34	1,00	10.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	4.848.185,80	0,1%
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2019(2029/2079)	XS2011260705	25.06.29	2,88	10.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	4.740.800,70	0,1%
Merlin Properties SOCIMI S.A. EO-Medium-T.Notes 2019(19/34)	XS2089229806	04.12.34	1,88	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Metropolitano de Lisboa EO-Notes 2007(27)	PTMTLTCOM006	07.12.27	4,80	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	13.009.650,00	0,3%
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%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2020	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
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	4.348.908,30	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	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Shell International Finance BV EO-Medium-Term Notes 2019(27)	XS2078734626	08.11.27	0,13	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Shell International Finance BV EO-Medium-Term Notes 2019(31)	XS2078735276	08.11.27	0,50	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.35	1,85	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Svenska Handelsbanken AB EO-Non-Preferred MTN 2020(30)	XS2121207828	18.02.30	0,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2016(22/Und.)	XS1490960942	15.03.22	3,75	5.700.000,00	0,00	5.700.000,00	5.570.097,00	0,1%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	2,63	0,00	0,00	10.000.000,00	9.384.400,00	0,2%
Thermo Fisher Scientific Inc. EO-Notes 2019(19/39)	XS2058557260	01.10.39	1,50	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Total Capital Intl S.A. EO-Medium-Term Nts 2019(19/39)	XS2004381245	31.05.39	1,54	5.400.000,00	0,00	5.400.000,00	5.051.970,00	0,1%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-FLR Bonds 2018(23/Und.)	FR0013330529	25.10.23	2,13	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
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	16.500.000,00	0,00	16.500.000,00	12.444.522,75	0,3%
UniCredit S.p.A. EO-Preferred MTN 2019(25)	XS2063547041	09.10.19	0,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.038.246,50	0,2%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.10.23	3,10	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Medium-Term Notes 2017(25)	XS1721423462	20.11.25	1,13	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(26)	XS1893631769	16.10.26	2,25	0,00	0,00	5.000.000,00	4.902.471,85	0,1%
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	7.673.653,92	0,2%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.24	0,63	43.500.000,00	25.000.000,00	18.500.000,00	18.549.857,50	0,5%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	5.000.000,00	10.000.000,00	5.000.000,00	5.863.275,00	0,1%
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%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(40)	XS2105097393	21.01.40	1,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.373.500,00	0,2%
b) Aktien				...	...	...	...	
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				870.200.000,00	522.328.710,08	755.000.000,00	450.995.477,34	11,3%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Comunidad Autónoma de Madrid EO-Obl. 2020(30)	ES0000101933	30.05.30	0,42	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.870.425,00	0,1%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	8.400.000,00	0,00	8.400.000,00	7.995.498,00	0,2%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(29/unb.)	XS2010039548	18.07.29	1,60	4.800.000,00	0,00	4.800.000,00	4.533.120,00	0,1%
Junta de Andalucía EO-Obl. 2019(49)	ES0000090821	24.05.49	2,30	5.000.000,00	600.000,00	4.400.000,00	5.153.060,00	0,1%
Norddeutsche Landesbank -GZ- FLR-Inh.-Schv. v.18(24)	DE000NLB2UT1	28.03.24	0,85	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.981.000,00	0,1%
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%
Wintershall Dea Finance B.V. EO-Notes 2019(19/31)	XS2055079904	25.09.31	1,82	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	19.086.541,50	0,5%
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				53.200.000,00	5.600.000,00	52.600.000,00	46.619.644,50	1,2%
3. Nichtnotierte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:								
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				438.000.000,00	143.130.710,08	476.000.000,00	178.614.045,74	4,5%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2020

Gliederung nach Nominalzinsen	EUR	Gliederung nach Restlaufzeiten	EUR
0,00% bis unter 4,00%	475.280.376,84	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	81.794.891,00
4,00% bis unter 5,00%	21.522.050,00	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	68.125.600,00
5,00% bis unter 6,00%	812.695,00	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	30.308.838,43
6,00% bis unter 8,00%	0,00	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	61.932.321,75
8,00% bis unter 10,00%	0,00	Restlaufzeit über 4 Jahre	255.453.470,66
Summe	497.615.121,84	Summe	497.615.121,84

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	15.224.919,86	15.030.185,11 3.902.699,89	18.932.885,00	0,5%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	283.663.694,11		535.350.241,66	13,4%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	5.798.942,12		16.664.125,47	0,4%
4. Anschaffungsnebenkosten davon in Fremdwährung – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	5.276.855,86	7.825.964,00 12.144.593,40	19.970.557,40	0,5%
5. Andere davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsumsatz	24.634.924,39	0,00	140.873.915,36	3,5%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 736.221.843,84 673.704.404,32 62.517.439,52				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	17.028.194,02	0,00	17.028.194,02	0,4%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	834.644,40		2.447.927,52	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.403.066,86		23.127.768,94	0,6%
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung davon aus Anteilsumsatz	29.374.061,54	0,00	85.978.477,17	2,1%
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 624.373.422,05 659.871.960,22 35.498.538,17				
III. Rückstellungen davon in Fremdwährung	122.513.823,20		228.382.973,22	5,5%
Fondsvermögen			4.005.039.951,45	

Devisenkurse per 31. März 2020			
1 EUR	=	1,10795	USD
1 EUR	=	0,89716	GBP
1 EUR	=	11,04066	SEK
1 EUR	=	119,67519	JPY
1 EUR	=	1.356,57369	KRW
1 EUR	=	4,53838	PLN
1 EUR	=	1,80536	AUD

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:	
Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.619.441.577,05	1.867.726.338,08

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.



Dallas, Galleria North Tower II

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			5.669.127,95	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		5.585.516,28		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-156.047,48		
3. Abzug ausländischer Quellensteuer		239.659,15		
4. Sonstige Erträge			59.690.711,50	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			101.935.129,03	
5. Erträge aus Immobilien		42.613.656,00		
davon in Fremdwährung	24.589.827,30			
6. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		59.321.473,03		
davon in Fremdwährung	53.985.177,82			
Summe der Erträge				167.294.968,48
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			51.759.405,66	
a) davon Betriebskosten		4.598.523,15		
davon in Fremdwährung	1.875.469,12			
b) davon Instandhaltungskosten		1.949.552,23		
davon in Fremdwährung	1.048.602,93			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.176.379,56		
davon in Fremdwährung	531.371,02			
d) davon sonstige Kosten		44.034.950,72		
davon in Fremdwährung	18.094.216,36			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Ausländische Steuern			40.481.152,75	
davon in Fremdwährung	8.263.878,25			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			1.575.601,12	
davon in Fremdwährung	685.674,94			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			36.533.109,89	
5. Verwaltungsvergütung ²⁾		34.447.276,54		
6. Verwahrstellenvergütung		799.999,15		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		252.541,67		
8. Sonstige Aufwendungen		1.033.292,53		
davon Kosten externe Bewerter		1.016.526,99		
Summe der Aufwendungen				130.349.269,42
III. Ordentlicher Nettoertrag				36.945.699,06

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

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

Anteilkategorie RC			Anteilkategorie IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	5.436.287,15			232.840,80	
5.354.792,48			230.723,80		
-149.608,80			-6.438,68		
231.103,48			8.555,67		
	56.978.623,60			2.712.087,90	
	97.625.399,78			4.309.729,25	
40.859.572,18			1.754.083,82		
56.765.827,60			2.555.645,43		
	160.040.310,53				7.254.657,95
	49.570.544,59			2.188.861,07	
4.407.731,82			190.791,33		
1.895.789,21			53.763,02		
1.121.326,93			55.052,63		
42.145.696,63			1.889.254,09		
	0,00			0,00	
	38.627.766,25			1.853.386,50	
	1.512.469,48			63.131,64	
	35.662.363,06			870.746,83	
33.660.927,97			786.348,57		
767.090,66			32.908,49		
242.199,32			10.342,35		
992.145,11			41.147,42		
976.078,73			40.448,26		
		125.373.143,37			4.976.126,05
		34.667.167,16			2.278.531,90

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³⁾			54.566.765,39	
davon in Fremdwährung	13.814.692,35			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴⁾			591.300.639,69	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁵⁾			9.693.838,51	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne			655.561.243,59	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶⁾			578.237.111,48	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶⁾			42.726.589,50	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste			620.963.700,98	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			34.597.542,61	
Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich			1.450.340,39	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			72.993.582,06	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			83.451.874,58	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-65.739.667,02	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			17.712.207,56	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			90.705.789,62	
Gesamtkostenquote ⁷⁾			1,03%	

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

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

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

6) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

Anteilkategorie RC			Anteilkategorie IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	52.084.486,36			2.482.279,03	
	0,00			0,00	
	567.256.016,69			24.044.623,00	
	9.314.836,32			379.002,19	
		628.655.339,37			26.905.904,22
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	554.690.146,94			23.546.964,54	
	40.944.460,39			1.782.129,11	
		595.634.607,33			25.329.093,65
		33.020.732,04			1.576.810,57
		342.419,33			1.107.921,06
		68.030.318,53			4.963.263,53
	80.423.945,22			3.027.929,36	
	-63.277.914,15			-2.461.752,87	
		17.146.031,07			566.176,49
		85.176.349,60			5.529.440,02
		1,05%			0,60%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr um 0,4 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge (59,7 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften (21,6 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (35,6 Mio. EUR), sowie sonstige Erträge (2,4 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien betrugen im Berichtszeitraum 42,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf Frankreich 0,6 Mio. EUR, Großbritannien 8,9 Mio. EUR, Polen 7,4 Mio. EUR, Österreich 6,8 Mio. EUR, Japan 3,8 Mio. EUR, Südkorea 4,5 Mio. EUR, Finnland 2,2 Mio. EUR und Irland 8,4 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 Mio. EUR auf 59,3 Mio. EUR. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für die USA 52,8 Mio. EUR, Portugal 2,4 Mio. EUR, Polen 2,0 Mio. EUR, Spanien 1,0 Mio. EUR, Australien 0,6 Mio. EUR und Südkorea 0,5 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt 51,8 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 4,6 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 1,9 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilen. Für die

Verwaltung der Immobilien sind Kosten von 1,2 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 44,0 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (40,2 Mio. EUR), Vermietungskosten (0,6 Mio. EUR) Rechts- und Beratungskosten (0,7 Mio. EUR), Kosten der Geldbeschaffung (1,5 Mio. EUR) und sonstige (1,0 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,4 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR vermindert.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 36,5 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen. Die Vergütung für die Fondsgesellschaft und die Verwahrstelle halten sich im Rahmen der in § 11 Abs. 2 a) und b) sowie Abs. 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 33,7 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren.

Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,8 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 37,0 Mio. EUR und verteilt sich mit 34,7 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 2,3 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 33,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 1,6 Mio. EUR aus.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Immobilien betrugen in der Anteilklasse RC 52,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 2,5 Mio. EUR.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 567,3 Mio. EUR

und in der Anteilklasse IC auf 24,0 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 554,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 23,5 Mio. EUR. Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 9,3 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 0,4 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 40,9 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 1,8 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein positiver Ertragsausgleich von 0,3 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein positiver Ertragsausgleich von 1,1 Mio. EUR für die Anteilklasse IC.

Der Ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis sowie der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 68,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 5,0 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen positiven Wert von 17,1 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen positiven Wert von 0,6 Mio. EUR.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

Gesamt-Fondsvermögen			
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2019)			3.224.768.075,92
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾			-71.025.187,40
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-2.987.939,75
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾			770.600.831,28
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	852.818.297,15		
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-82.217.465,87		
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-1.450.340,39
4. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten			-5.571.277,83
– bei Immobilien		-2.423.706,90	
davon in Fremdwährung ³⁾	0,00		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-3.147.570,93	
davon in Fremdwährung ³⁾	-1.251.914,61		
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾			90.705.789,62
– davon nichtrealisierte Gewinne ⁵⁾	190.032.861,37		
– davon nichtrealisierte Verluste ⁵⁾	-172.320.653,81		
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2020)			4.005.039.951,45

1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

3) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

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

5) Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste setzen sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammen: Bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sie sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere.

Die Währungskursveränderungen beziehen sich auf die Bewertung des Fremdwährungsvermögens sowie auf die Bewertung der offenen Finanztermingeschäfte. Bei der Bewertung des Fremdwährungsvermögens ergibt sich die Währungskursveränderung aus der Differenz der Bewertung des Fremdwährungsvermögens zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Die Währungskursveränderungen aus dem Ergebnis der Wertfortschreibungen und im Berichtsjahr getätigte Geschäfte ergeben sich aus der Differenz des Währungskurses zum Zeitpunkt der Wertfortschreibung bzw. des Geschäftsabschlusses und dem Berichtsperiodenendkurs. Bei offenen Finanztermingeschäften werden die Lieferverpflichtungen der Devisenterminverbindlichkeiten zum aktuellen Devisenkurs bewertet und der Unterschied zur zugehörigen Devisenterminforderung wird mit dem jeweils zugehörigen Devisenterminkurs bewertet.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.110.191.455,06		114.576.620,86
	-68.097.882,50		-2.927.304,90
	-2.616.927,35		-371.012,40
	695.429.904,54		75.170.926,74
777.543.663,38		75.274.633,77	
-82.113.758,84		-103.707,03	
	-342.419,33		-1.107.921,06
	-5.003.605,30		-567.672,53
-2.324.006,16		-99.700,74	
-2.679.599,14		-467.971,79	
	85.176.349,60		5.529.440,02
183.137.796,60		6.895.064,77	
-165.991.765,53		-6.328.888,28	
	3.814.736.874,72		190.303.076,73

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2020

	Anteilklasse RC Anteile: 72.454.826		Anteilklasse IC Anteile: 3.589.959	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	233.227.226,28	3,22	13.260.616,12	3,69
1. Vortrag aus dem Vorjahr	135.011.358,47	1,86	5.013.491,24	1,40
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	68.030.318,53	0,94	4.963.263,53	1,38
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	30.185.549,28	0,42	3.283.861,35	0,91
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	149.904.176,38	2,07	8.414.171,47	2,34
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.768.537,15	0,02	88.225,76	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	148.135.639,23	2,04	8.325.945,71	2,32
III. Gesamtausschüttung	83.323.049,90	1,15	4.846.444,65	1,35
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	83.323.049,90	1,15	4.846.444,65	1,35
a) Barausschüttung	83.323.049,90	1,15	4.846.444,65	1,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 68,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 5,0 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 135,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 5,0 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 233,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 13,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüt-

tungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 148,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 8,3 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 83,3 Mio. EUR, was einem Wert von 1,15 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2019 von 2,2% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 4,9 Mio. EUR, was einem Wert von 1,35 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2019 von 2,6% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.102.947.077,20 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2020).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2020 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Nomura International Plc
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
- Deutsche Bank AG
- Goldman Sachs International
- HSBC Bank PLC
- HSBC France S.A.
- J.P. Morgan AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 29.780.000,00 EUR (in Bankguthaben)

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2020)	52,65 EUR	53,01 EUR
Umlaufende Anteile	72.454.826	3.589.959

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. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahres-Perioden) 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 Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die

Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Sie beinhaltet nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Näheres zu den Kosten und Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Angabe einer Gesamtkostenquote“ und „Kosten“. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,05% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,60% p.a. in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 34,7 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,97% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 14,0 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,39% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die DWS Grundbesitz GmbH („die Gesellschaft“) ist eine Tochtergesellschaft der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“), Frankfurt am Main, einem der weltweit führenden Vermögensverwalter mit einer breiten Palette an Investmentprodukten und -dienstleistungen über alle wichtigen Anlageklassen sowie auf Wachstumstrends zugeschnittenen Lösungen.

Die DWS KGaA, an der die Deutsche Bank AG eine Mehrheitsbeteiligung hält, ist an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Infolge einer branchenspezifischen Regulierung gemäß AIFMD (Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) sowie gemäß § 1 und § 27 der deutschen Institutsvergütungsverordnung („InstVV“) findet die Vergütungspolitik und -strategie des Deutsche Bank Konzerns („DB Konzern“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Die DWS KGaA und ihre Tochterunterneh-

men („DWS Konzern“ oder nur „Konzern“) verfügen über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen, unter anderem einen konzerninternen DWS-Leitfaden zur Ermittlung von Mitarbeitern mit wesentlichem Einfluss auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene des DWS Konzerns im Einklang mit den in der AIFMD und den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“) aufgeführten Kriterien.

Governance-Struktur

Das Management des DWS Konzerns erfolgt durch ihre Komplementärin, DWS Management GmbH. Die Komplementärin hat acht Managing Directors, die die Geschäftsführung („GF“) des Konzerns bilden. Die durch das DWS Compensation Committee („DCC“) unterstützte Geschäftsführung ist für die Einführung und Umsetzung des Vergütungssystems für Mitarbeiter verantwortlich. Dabei wird sie vom Aufsichtsrat der DWS KGaA kontrolliert, der ein Remuneration Committee („RC“) eingerichtet hat. Das RC prüft das Vergütungssystem der Konzernmitarbeiter und dessen Angemessenheit.

Aufgabe des DCC ist die Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsrahmenwerken und Grundsätzen der Unternehmenstätigkeit, die Aufstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie die Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für den Konzern. Das DCC legt quantitative und qualitative Faktoren zur Leistungsbeurteilung als Basis für vergütungsbezogene Entscheidungen fest und gibt Empfehlungen für die Geschäftsführung bezüglich des jährlichen Pools der variablen Vergütung und dessen Zuteilung zu verschiedenen Geschäftsbereichen und Infrastrukturfunktionen ab. Stimmberechtigte Mitglieder des DCC sind der Chief Executive Officer („CEO“), Chief Financial Officer („CFO“), Chief Control Officer („CCO“), Chief Operating Officer („COO“), Global Head of HR und seit 2019 ein Co-Leiter der Investment Group. Der Head of Performance & Reward ist nicht stimmberechtigtes Mitglied. Durch den CCO als Mitglied des DCC ist gewährleistet, dass Kontrollfunktionen wie Compliance, Anti-Financial Crime und Risk Management im Hinblick auf ihre jeweiligen Aufgaben und Funktionen bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Vergütungssysteme des Konzerns in ausreichendem Maße einbezogen werden. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass es durch die Vergütungssysteme nicht zu Interessenkonflikten kommt, und andererseits die Auswirkungen auf das Risikoprofil des Konzerns überprüft werden. Das DCC überprüft das Vergütungsrahmenwerk des Konzerns mindestens einmal jährlich. Dazu gehört die Überprüfung der für die Gesellschaft geltenden Grundsätze sowie eine Beurteilung, ob aufgrund von Unregelmäßigkeiten wesentliche Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

Im Jahr 2019 hat der Konzern seine Vergütungsaufsicht verstärkt, indem er das DWS Compensation Operating Committee („COC“) unterhalb des DCC eingerichtet hat, um das DCC bei der Überprüfung der technischen Umsetzbarkeit, der Ope-

rationalisierung und Genehmigung neuer oder bestehender Vergütungspläne zu unterstützen. Die Verantwortung für die Entwicklung sowie die jährliche Überprüfung und Aktualisierung des Investitionsrahmens für fondsgebundene Instrumente im Rahmen des Employee Investment Plan („EIP“) wurde ebenfalls durch das DCC wahrgenommen. Darüber hinaus arbeitet das DCC weiterhin mit Ausschüssen auf DB-Konzernebene, insbesondere dem Deutsche Bank Senior Executive Compensation Committee („SECC“) zusammen und nutzt bestimmte Deutsche Bank-Kontrollausschüsse.

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

Vergütungsstruktur

Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gelten die Vergütungsstandards und -grundsätze der DWS-Vergütungspolitik, die jährlich überprüft wird. Im Rahmen der Vergütungspolitik verwendet der Konzern, einschließlich der Gesellschaft, einen Gesamtvergütungsansatz („GV“), der Komponenten für eine fixe („FV“) und variable Vergütung („VV“) umfasst.

Der Konzern stellt sicher, dass FV und VV für alle Kategorien und Gruppen von Mitarbeitern angemessen aufeinander abgestimmt werden. Die Strukturen und Ebenen des GV entsprechen den subdivisionalen und regionalen Vergütungsstrukturen, internen Zusammenhängen sowie Marktdaten und tragen zu einer einheitlichen Gestaltung innerhalb des Konzerns bei. Eines der Hauptziele der Konzernstrategie besteht darin, nachhaltige Leistung über alle Ebenen einheitlich anzuwenden und die Transparenz bei Vergütungsentscheidungen und deren Auswirkung auf Aktionäre und Mitarbeiter im Hinblick auf die Geschäftsentwicklung des DWS Konzerns sowie des DB-Konzerns zu erhöhen. Ein wesentlicher Aspekt der Konzern-Vergütungsstrategie ist die Schaffung eines langfristigen Gleichgewichts zwischen den Interessen von Mitarbeitern, Aktionären und Kunden.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihren Qualifikationen, Erfahrungen und Kompetenzen sowie den Anforderungen, der Bedeutung und dem Umfang ihrer Funktionen. Bei der Festlegung eines angemessenen Betrags für die fixe Vergütung werden das marktübliche Vergütungsniveau für jede Rolle sowie interne Vergleiche und geltende regulatorische Vorgaben herangezogen.

Mit der variablen Vergütung hat der Konzern ein diskretionäres Instrument an der Hand, mit dem sie Mitarbeiter für ihre Leistungen und Verhaltensweisen zusätzlich entlohnen kann, ohne eine zu hohe Risikotoleranz zu fördern. Bei der Festlegung der VV werden solide Risikomaßstäbe durch Einbeziehung der Risikotoleranz des Konzerns, dessen Tragfähigkeit und Finanzlage sowie durch eine völlig flexible Politik im Hinblick auf die Gewährung bzw. „Nicht-Gewährung“ der VV angesetzt. Die VV besteht generell aus zwei Bestandteilen: der „Gruppenkomponen-

te“ und der „individuellen Komponente“. Es gibt weiterhin keine Garantien für eine VV im laufenden Beschäftigungsverhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird die Gruppenkomponente anhand von vier gleich gewichteten Erfolgskennzahlen („Key Performance Indicators“ – „KPIs“) auf Ebene des DB-Konzerns bestimmt: Harte Kernkapitalquote („CET1-Quote“), Verschuldungsquote, bereinigte zinsunabhängige Aufwendungen sowie Eigenkapitalrendite nach Steuern, basierend auf dem durchschnittlichen materiellen Eigenkapital („RoTE“). Diese vier KPIs stellen wichtige Gradmesser für das Kapital-, Risiko-, Kosten- und Ertragsprofil des DB-Konzerns dar und bilden dessen nachhaltige Leistung ab.

Mit der „Gruppenkomponente“ möchten der Konzern und die Gesellschaft den Beitrag des einzelnen Mitarbeiters zum Erfolg des DWS Konzerns und damit des DB Konzerns würdigen.

Je nach Anspruch wird die „individuelle Komponente“ entweder als individuelle VV („IVV“) oder als Anerkennungsprämie („Recognition Award“) gewährt. Die IVV berücksichtigt zahlreiche finanzielle und nichtfinanzielle Faktoren. Dazu gehören der Vergleich mit der Referenzgruppe des Mitarbeiters und Überlegungen zur Mitarbeiterbindung. Der Recognition Award bietet die Möglichkeit, außergewöhnliche Beiträge von Mitarbeitern, die keinen Anspruch auf eine IVV haben (das sind generell Mitarbeiter der unteren Hierarchieebenen), anzuerkennen und zu belohnen. Pro Jahr gibt es zwei Nominierungsprozesse.

Sowohl die Gruppen- als auch die individuelle Komponente der VV kann in bar oder in Form von aktienbasierten oder fonds-basierten Instrumenten im Rahmen der Konzern-Vereinbarungen in Bezug auf die aufgeschobene Vergütung ausgezahlt bzw. gewährt werden. Der Konzern behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der VV, einschließlich der Gruppenkomponente, auf null zu reduzieren, wenn gemäß geltendem lokalen Recht ein erhebliches Fehlverhalten, leistungsbezogene Maßnahmen, Disziplinarmaßnahmen oder ein nicht zufriedenstellendes Verhalten seitens eines Mitarbeiters vorliegen.

Festlegung der VV und angemessene Risikoadjustierung

Die VV-Pools des Konzerns werden einer angemessenen Anpassung der Risiken unterzogen, die die Adjustierung ex ante als auch ex post umfasst. Die angewandte robuste Methode soll sicherstellen, dass bei der Festlegung der VV sowohl der risikoadjustierten Leistung als auch der Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns Rechnung getragen wird. Die Ermittlung des Gesamtbetrags der VV orientiert sich primär an (i) der Tragfähigkeit des Konzerns (das heißt, was „kann“ der DWS Konzern langfristig an VV im Einklang mit regulatorischen Anforderungen gewähren) und (ii) der Leistung (das heißt, was „sollte“ der Konzern an VV gewähren, um für eine angemessene leistungsbezogene Vergütung zu sorgen und gleichzeitig den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern).

Der Konzern hat für die Festlegung der VV auf Ebene der individuellen Mitarbeiter die „Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung“ eingeführt. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur IVV berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilungen im Rahmen des „Ganzheitliche Leistung“-Ansatzes. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die VV einbezogen.

Das DWS DCC verwendet im Rahmen eines diskretionären Entscheidungsprozesses finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen zur Ermittlung differenzierter und leistungsbezogener VV-Pools für die Geschäfts- und Infrastrukturbereiche.

Vergütung für das Jahr 2019

Die Marktbedingungen waren im Jahr 2019 im Vergleich zum herausfordernden Umfeld 2018 günstiger und trugen zu einem signifikanten Anstieg des verwalteten Vermögens („Assets under Management“ / „AuM“) des Konzerns bei. Insgesamt ermöglichten die konstruktiven Aktienmärkte 2019 dem Konzern, seine strategischen Prioritäten effektiv umzusetzen sowie alle finanziellen Ziele zu erreichen. Die verstärkte Fokussierung auf die Anlageleistung und die gestiegene Nachfrage der Investoren nach gezielten Anlageklassen waren die Haupttreiber für den Erfolg. Der Konzern hat seine höchsten jährlichen Nettozuflüsse seit 2014 gemeldet, einschließlich erheblicher Beiträge aus strategischen Partnerschaften.

Vor diesem Hintergrund hat das DCC die Tragfähigkeit der VV für das Jahr 2019 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2020 für das Performance-Jahr 2019 gewährten VV wurde die Gruppenkomponente allen berechtigten Mitarbeitern auf Basis der Bewertung der vier festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Der Vorstand der Deutsche Bank AG hat für 2019 unter Berücksichtigung der beträchtlichen Leistung der Mitarbeiter und in seinem Ermessen einen Zielerreichungsgrad von 60% festgelegt.

Identifizierung von Risikoträgern

Im Einklang mit den Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches in Verbindung mit den Leitlinien für solide Vergütungspolitiken unter Berücksichtigung der AIFMD-Richtlinie der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde („ESMA“) hat die Gesellschaft Mitarbeiter identifiziert, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft haben („Risikoträger“). Das Identifizierungsverfahren basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitern auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeiter mit

Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeiter (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeiter in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger, deren Tätigkeit einen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder des Konzerns hat. Mindestens 40% der VV für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterworfen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einem VV-Betrag von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte VV in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2019 ¹⁾	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	57
Gesamtvergütung ²⁾	9.156.831,95 EUR
– Fixe Vergütung	6.312.112,93 EUR
– Variable Vergütung	2.844.719,02 EUR
davon: Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management ³⁾	1.257.633,00 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0,00 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen	0,00 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt sowie die besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens wurden zum 31. Dezember 2019 aktualisiert. Wesentliche Änderungen betrafen die Ergänzungen der Kostenklauseln um einen Höchstbetrag je Anlageklasse für die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, der jährlich dem Sondervermögen entnommen werden darf.

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

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

2) Unter Berücksichtigung diverser Vergütungsbestandteile entsprechend den Definitionen in den ESMA-Leitlinien, die Geldzahlungen oder -leistungen (wie Bargeld, Anteile, Optionsscheine, Rentenbeiträge) oder Nicht-(direkte) Geldleistungen (wie Gehaltsnebenleistungen oder Sondervergütungen für Fahrzeuge, Mobiltelefone, usw.) umfassen.

3) „Senior Management“ umfasst nur den Vorstand der Gesellschaft. Der Vorstand erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über den Vorstand hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation, und zwar nach folgenden Kriterien: nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an den unterschiedlichen weltweiten Marktzyklen aus. Die Gesellschaft wird überwiegend solche Immobilien erwerben, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Investitionsschwerpunkte sind Nordamerika, Asien-Pazifik sowie Europa. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

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

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

Zusätzliche Informationen

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 2,5-Fache des Nettoinventarwertes (250,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,5-Fache des Nettoinventarwertes (150,5%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (98,0%)

Frankfurt am Main, 29. Juni 2020

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 30. Juni 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Kuppler
Wirtschaftsprüfer


Doublier
Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 31. März 2020)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten ausgelagert. Die Angaben zur Auslagerung der Immobilienbewerter sind separat unter „Externe Bewerter“ aufgeführt. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften in 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
Rubens Capital Partners B.V. Symphony Offices Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in den Niederlanden
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 bzw. des DWS Konzerns, 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 Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warszawa, Polen	Polen, Breslau, „Grunwaldzki Center“
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Puteaux, „Kupka A“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warszawa, 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 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 Warszawa, 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 ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Bereitstellung von internen Management-Dienstleistungen (Umzug, Büroausstattung, Reisekosten, Dienstwagen u.ä.)
Deutsche Bank AG, Filiale London ¹⁾ Winchester House, 12 Great Winchester Street London EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	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 Echingen, 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 bzw. des DWS Konzerns, 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: 31. März 2020)

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

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

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
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
ISR Information Products AG Lange Straße 61 38100 Braunschweig	IT Software-Dienstleistungen (Support)
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
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 bzw. des DWS Konzerns, 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.

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2020 beträgt 52,65 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,52 EUR um 0,13 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden 1,15 EUR (= 2,19% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 0,9200 EUR oder 80% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,15 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,9200 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,2300 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2020 beträgt 53,01 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,84 EUR um 0,17 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden 1,35 EUR (= 2,55% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 1,0800 EUR oder 80% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 1,0800 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,2700 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von 1,15 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,35 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 15. Juli 2020. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,2300 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2700 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,2300 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2700 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 15. Juli 2020 für Anteilklasse RC			
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,1500	1,1500	1,1500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,9200	0,9200	0,9200
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2300	0,2300	0,2300

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 15. Juli 2020 für Anteilklasse IC			
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,3500	1,3500	1,3500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	1,0800	1,0800	1,0800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2700	0,2700	0,2700

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits

Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger

seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während

des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

Nach gegenwärtiger Investmentstruktur erzielt der Fonds keine inländischen und in Deutschland körperschaftsteuerpflichtigen Erträge. Es besteht daher derzeit für Anleger des Fonds kein Anlass, ein Erstattungsverfahren anzustreben.

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der

Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im

Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmolInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Der beschränkt steuerpflichtige Ertrag je Anteil beträgt in der Anteilklasse RC 0,0096 EUR für das am 31. März 2020 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt das steuerpflichtige Ergebnis 0,0097 EUR je Anteil. Der Zufluss des ausschüttungsgleichen Ertrages beim Anleger kann mit dem Zeitpunkt des Zuflusses der Ausschüttung angenommen werden. Darüber hinaus ist nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers und der Republik Österreich zu überprüfen, ob diese nach nationalem Recht bestehende Besteuerungsrecht im konkreten Fall in Übereinstimmung mit dem Doppelbesteuerungsabkommen seitens der österreichischen Steuerbehörden ausgeübt werden kann.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2020 703.351,88 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2020 3.516.759,40 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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

Hinweis:

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

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß

§ 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

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

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

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

Immobilienquoten grundbesitz global

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.04.2019	74,41	74,41
03.04.2019	74,41	74,41
04.04.2019	74,94	74,94
05.04.2019	74,88	74,88
08.04.2019	74,82	74,82
09.04.2019	74,72	74,72
10.04.2019	74,64	74,64
11.04.2019	75,37	75,37
12.04.2019	75,33	75,33
15.04.2019	75,21	75,21
16.04.2019	75,11	75,11
17.04.2019	75,07	75,07
18.04.2019	75,03	75,03
23.04.2019	75,06	75,06
24.04.2019	75,02	75,02
25.04.2019	75,01	75,01
26.04.2019	75,02	75,02
29.04.2019	75,13	75,13
30.04.2019	75,09	75,09
02.05.2019	75,06	75,06
03.05.2019	75,05	75,05
06.05.2019	75,07	75,07
07.05.2019	75,03	75,03
08.05.2019	75,01	75,01
09.05.2019	74,92	74,92
10.05.2019	74,90	74,90

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.05.2019	74,79	74,79
14.05.2019	74,73	74,73
15.05.2019	74,65	74,65
16.05.2019	74,67	74,67
17.05.2019	74,60	74,60
20.05.2019	74,57	74,57
21.05.2019	74,63	74,63
22.05.2019	74,60	70,44
23.05.2019	74,55	70,40
24.05.2019	74,58	70,42
27.05.2019	74,51	70,36
28.05.2019	74,48	70,32
29.05.2019	74,46	70,30
31.05.2019	74,63	70,47
03.06.2019	74,65	70,58
04.06.2019	74,66	70,59
05.06.2019	74,48	70,41
06.06.2019	74,45	70,38
07.06.2019	74,46	70,39
11.06.2019	74,33	70,25
12.06.2019	74,19	70,11
13.06.2019	74,14	70,07
14.06.2019	74,20	70,13
17.06.2019	74,17	70,10
18.06.2019	74,22	70,15
19.06.2019	74,21	70,14

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.06.2019	74,22	70,14
24.06.2019	74,15	70,07
25.06.2019	73,98	69,91
26.06.2019	73,87	69,80
27.06.2019	73,85	69,78
28.06.2019	75,26	71,18
01.07.2019	75,21	71,22
02.07.2019	75,28	71,30
03.07.2019	75,30	71,31
04.07.2019	75,28	71,30
05.07.2019	75,24	71,25
08.07.2019	75,16	71,18
09.07.2019	75,15	71,17
10.07.2019	75,05	71,07
11.07.2019	75,03	71,05
12.07.2019	78,06	74,08
15.07.2019	78,04	74,06
16.07.2019	78,02	74,04
17.07.2019	74,31	70,33
18.07.2019	74,33	70,35
19.07.2019	74,19	70,21
22.07.2019	74,16	70,17
23.07.2019	74,21	70,22
24.07.2019	73,97	69,99
25.07.2019	74,00	70,01
26.07.2019	73,96	69,98
29.07.2019	74,43	70,45
30.07.2019	74,41	70,43
31.07.2019	75,89	71,91
01.08.2019	75,58	71,76
02.08.2019	75,71	71,89
05.08.2019	75,59	71,77
06.08.2019	75,47	71,65
07.08.2019	75,33	71,51
08.08.2019	75,30	71,48
09.08.2019	75,22	71,40
12.08.2019	75,21	71,39
13.08.2019	75,16	71,34
14.08.2019	76,00	70,38
15.08.2019	75,90	70,28
16.08.2019	75,56	69,94
19.08.2019	75,59	69,97
20.08.2019	75,47	69,85
21.08.2019	75,53	69,91
22.08.2019	75,47	69,85
23.08.2019	75,34	69,71
26.08.2019	75,38	69,76
27.08.2019	75,23	69,61
28.08.2019	75,22	69,60
29.08.2019	75,61	69,99

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.08.2019	75,55	69,93
02.09.2019	75,57	69,91
03.09.2019	75,65	69,99
04.09.2019	75,65	69,99
05.09.2019	75,60	69,94
06.09.2019	75,51	69,85
09.09.2019	75,49	69,83
10.09.2019	75,41	69,75
11.09.2019	75,40	69,75
12.09.2019	75,41	69,75
13.09.2019	76,12	70,46
16.09.2019	76,00	70,34
17.09.2019	74,11	68,45
18.09.2019	74,10	68,44
19.09.2019	73,98	68,33
20.09.2019	73,94	68,28
23.09.2019	73,97	68,31
24.09.2019	73,98	68,32
25.09.2019	73,87	68,22
26.09.2019	73,78	68,12
27.09.2019	74,39	68,73
30.09.2019	73,99	68,33
01.10.2019	73,91	68,33
02.10.2019	74,03	68,44
04.10.2019	73,82	68,23
07.10.2019	73,79	68,20
08.10.2019	73,74	68,16
09.10.2019	73,69	68,10
10.10.2019	73,61	68,02
11.10.2019	73,52	67,93
14.10.2019	73,61	68,02
15.10.2019	73,61	68,02
16.10.2019	73,62	68,04
17.10.2019	73,56	67,97
18.10.2019	73,49	67,90
21.10.2019	73,40	67,81
22.10.2019	73,35	67,76
23.10.2019	72,66	67,07
24.10.2019	72,62	67,03
25.10.2019	72,53	66,94
28.10.2019	72,51	66,93
29.10.2019	72,53	66,94
30.10.2019	72,55	66,97
31.10.2019	72,45	66,86
01.11.2019	72,36	66,82
04.11.2019	72,38	66,84
05.11.2019	72,37	66,83
06.11.2019	72,34	66,81
07.11.2019	72,39	66,86
08.11.2019	72,33	66,79

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
11.11.2019	72,34	66,80
12.11.2019	72,32	66,79
13.11.2019	72,32	66,78
14.11.2019	72,28	66,74
15.11.2019	72,24	66,70
18.11.2019	72,20	66,66
19.11.2019	72,07	66,53
20.11.2019	72,05	66,51
21.11.2019	71,97	66,44
22.11.2019	71,90	66,36
25.11.2019	71,94	66,40
26.11.2019	71,93	66,39
27.11.2019	71,92	66,38
28.11.2019	71,92	66,38
29.11.2019	71,89	66,35
02.12.2019	71,83	66,19
03.12.2019	71,79	66,14
04.12.2019	71,71	66,06
05.12.2019	71,68	66,03
06.12.2019	71,92	66,27
09.12.2019	71,84	66,20
10.12.2019	71,91	66,27
11.12.2019	71,86	66,21
12.12.2019	72,16	66,52
13.12.2019	72,02	66,38
16.12.2019	72,00	66,36
17.12.2019	72,01	66,36
18.12.2019	71,23	65,58
19.12.2019	71,62	65,98
20.12.2019	71,70	66,06
23.12.2019	71,68	66,03
27.12.2019	71,90	66,25
30.12.2019	71,64	66,00
02.01.2020	71,53	57,10
03.01.2020	71,58	58,06
06.01.2020	71,56	58,04
07.01.2020	71,38	57,86
08.01.2020	71,41	57,89
09.01.2020	71,39	57,87
10.01.2020	71,29	57,77
13.01.2020	71,15	57,63
14.01.2020	70,96	57,44
15.01.2020	70,85	57,32
16.01.2020	70,77	57,25
17.01.2020	70,63	57,11
20.01.2020	70,74	57,22
21.01.2020	70,68	57,16
22.01.2020	70,60	57,08
23.01.2020	70,53	57,01
24.01.2020	70,72	57,20

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
27.01.2020	70,69	57,17
28.01.2020	71,75	58,23
29.01.2020	71,64	58,12
30.01.2020	72,37	58,85
31.01.2020	71,28	57,76
03.02.2020	71,16	57,96
04.02.2020	71,00	57,80
05.02.2020	70,92	57,72
06.02.2020	70,91	57,70
07.02.2020	70,91	57,71
10.02.2020	70,87	57,66
11.02.2020	70,79	57,59
12.02.2020	70,84	57,64
13.02.2020	70,79	57,58
14.02.2020	70,79	57,58
17.02.2020	70,83	57,63
18.02.2020	70,70	57,50
19.02.2020	70,65	57,44
20.02.2020	70,62	57,41
21.02.2020	70,42	57,21
24.02.2020	70,21	57,01
25.02.2020	70,06	56,86
26.02.2020	70,04	56,84
27.02.2020	69,96	56,76
28.02.2020	69,80	56,60
02.03.2020	69,61	56,87
03.03.2020	69,51	56,78
04.03.2020	69,37	56,64
05.03.2020	69,31	56,57
06.03.2020	69,35	56,61
09.03.2020	69,14	56,41
10.03.2020	69,06	56,33
11.03.2020	69,01	56,28
12.03.2020	68,95	56,22
13.03.2020	68,98	56,25
16.03.2020	69,00	56,26
17.03.2020	68,91	56,18
18.03.2020	68,97	56,23
19.03.2020	69,18	56,45
20.03.2020	69,01	56,28
23.03.2020	69,48	56,75
24.03.2020	69,40	56,66
25.03.2020	69,32	56,59
26.03.2020	69,50	56,77
27.03.2020	69,30	56,57
30.03.2020	69,28	56,54
31.03.2020	68,80	56,07

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

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

Stand: 31. Dezember 2019

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Head of Real Estate Europe, Alternatives

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of 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

DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR

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

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

Stand: 31. Dezember 2019

Aufsichtsrat

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.

Regel- und Ankaußbewerter bis 30. Juni 2020:

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnert

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

Regelbewerter ab 1. Juli 2020:

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

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

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

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

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter ab 1. Juli 2020:

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

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

Ernst + Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.