

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2025



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. März 2024) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

Für das 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 Verwaltungsvergütung.

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2025)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, bis zu 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 5 / Tätigkeitsbericht
- 14 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2025
- 16 / Vermögensübersicht zum 30. September 2025
- 18 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 20 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 26 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025
- 28 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 29 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 30 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 34 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 35 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2025)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	713,5 Mio. EUR	628,6 Mio. EUR	85,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	858,5 Mio. EUR	756,2 Mio. EUR	102,2 Mio. EUR
– direkt gehalten	584,2 Mio. EUR	514,6 Mio. EUR	69,6 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	274,3 Mio. EUR	241,6 Mio. EUR	32,7 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	23		
– direkt gehalten	18		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	92,2% ¹		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	92,6% ¹		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	26,9%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	2		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2025 bis 30.9.2025)	-57,22 Mio. EUR	-39,14 Mio. EUR	-18,08 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2025 bis 30.9.2025, BVI-Methode)		0,3%	0,5%
Wertentwicklung (1.10.2024 bis 30.9.2025, BVI-Methode)		0,5%	0,9%
Endausschüttung je Anteil (am 16.7.2025)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 30.9.2025		51,19 EUR	51,59 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2025		51,19 EUR	51,59 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2025		53,75 EUR	54,17 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709

¹ Ohne Immobilien in der Erstvermietung: Zwei Objekte in Frankreich (seit Mai 2025) sowie ein Objekt in Berlin, Friedenau (seit August 2025).

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2025 bis 30. September 2025.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland erzielte im Geschäftshalbjahr vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025 eine positive Wertentwicklung von 0,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 0,5% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienenerträge lieferten hierzu einen positiven Ergebnisbeitrag. Ebenso hatte das Bewertungsergebnis des Immobilienbestands – im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr – einen leicht positiven Einfluss auf die Wertentwicklung.

Positiv hervorzuheben sind unverändert die Immobilien-Fundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in guten und sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Die Mittelbewegungen von grundbesitz Fokus Deutschland waren im Berichtszeitraum per Saldo negativ. Darüber hinaus bestehen Anteilkündigungen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt und weitere vorbereitet, um eine angemessene Fondsliquidität zu gewährleisten.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland ist nach Meinung des Fondsmanagements diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien sollte grundbesitz Fokus Deutschland gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten mittel- und langfristigen Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 713,5 Mio. EUR gesunken (31. März 2025: 777,5 Mio. EUR), insbesondere aufgrund des Nettomittelabflusses von insgesamt rund 57,2 Mio. EUR (setzt sich zusammen aus 57,8 Mio. EUR Anteilrückgaben und einem Mittelzufluss von 0,6 Mio. EUR) sowie der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von rund 9,4 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 858,5 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf die Immobilientransaktionen im Berichtszeitraum zurückzuführen ist (31. März 2025: 868,6 Mio. EUR), nähere Angaben finden Sie unter „Immobilienankäufe und Bestandszugänge“ bzw. „Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge“ auf Seite 12. Der Gesamtbestand umfasst per Berichtsstichtag 23 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien (31. März 2025: 24), nach zwei erfolgreichen Verkäufen und einem Bestandszugang im Berichtszeitraum. Des Weiteren wurde die Bauphase der beiden Liegenschaften in Frankreich erfolgreich abgeschlossen, welche sich nun in der Erstvermietungsphase befinden.

Zum Stichtag 30. September 2025 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 231,3 Mio. EUR (31. März 2025: 227,5 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote ist entsprechend auf 26,9% gestiegen (31. März 2025: 26,2%).

Die liquiden Mittel des Fonds belaufen sich zum Stichtag 30. September 2025 auf 49,7 Mio. EUR (31. März 2025: 69,6 Mio. EUR), die Liquiditätsquote hat sich auf 7,0% reduziert (31. März 2025: 9,0%).

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Ende des Geschäftshalbjahres 82,7% und liegt unter dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. März 2025: 93,7%). Dies liegt jedoch im Wesentlichen an der planmäßigen Fertigstellung der beiden Liegenschaften in Frankreich sowie der Übernahme der Liegenschaft in Berlin, Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A. Alle drei Immobilien wurden mit 100% Leerstand in den Fonds übernommen.

men und befinden sich aktuell in der Erstvermietung. Zum Berichtsstichtag liegt der Vermietungsstand der beiden Immobilien in Frankreich bei rund 50% bzw. 16% und für das Objekt in Berlin, Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A bei rund 20% (nähere Angaben siehe „Immobilienverzeichnis“ ab Seite 20).

Ohne diese Immobilien läge die Vermietungsquote per Stichtag 30. September 2025 bei 92,2%.

Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Wohnungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 11. November 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft zeigte im bisherigen Jahresverlauf 2025 nur geringe Dynamik. Während der Jahresbeginn durch vorgezogene Exporte und steigenden Konsum positiv geprägt war, trübten geopolitische Unsicherheiten, hohe Energiepreise und strukturelle Probleme die Entwicklung im weiteren Verlauf. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging im zweiten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3% zurück, stieg jedoch im Vorjahresvergleich preis- und kalenderbereinigt um 0,2%.¹ Im Juli 2025 verzeichnete die Industrie einen deutlichen Zuwachs bei Produktion und preisbereinigten Umsätzen, insbesondere durch positive Impulse aus dem Maschinenbau und der Automobilbranche. Im August hingegen ging die kalenderbereinigte Industrieproduktion um 3,9% zurück. Hauptursache war der starke Einbruch in der Automobilindustrie, die mit einem saison- und kalenderbereinigten Minus von 18,5% gegenüber dem Vormonat besonders betroffen war. Dieser Rückgang dürfte unter anderem auf Werksferien und Produktionsumstellungen zurückzuführen sein.

Auch der private Konsum wurde für das zweite Quartal 2025 nach unten korrigiert – insbesondere aufgrund neuer Informationen aus den Dienstleistungsbereichen, etwa der Monatsstatistik im Gastgewerbe für Juni. Insgesamt führten die eingegangenen Konjunkturindikatoren zu einer Eintrübung des gesamtwirtschaftlichen Bildes im zweiten Quartal. Trotz stabiler Finanzierung und steigender Nachfrage blieb die Produktion schwach. Der private Konsum legte nur geringfügig zu und der Arbeitsmarkt konnte keine neuen Impulse aufweisen, und das Lohnwachstum ließ nach. Die Verbraucherstimmung in Deutschland hat sich im September 2025 gegenüber dem Vormonat leicht verbessert. Der GfK-Konsumklima-Index stieg von -23,5 auf -22,3 Punkte, was auf eine moderate Aufhellung der Konsumlaune hindeutet – allerdings weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Sparneigung blieb nahezu unverändert.² Im August 2025 waren laut Arbeitskräfteerhebung rund 1,79 Millionen Personen erwerbslos – ein Anstieg um 8,9% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Erwerbslosenquote stieg auf 4,0% gegenüber 3,7% im August 2024.

Laut HCOB-Einkaufsmanagerumfrage verzeichnete die deutsche Industrie im September 2025 den stärksten Produktionsanstieg seit dreieinhalb Jahren. Der Gesamtindex sank dennoch leicht auf 49,5 Punkte (Vormonat: 49,8) und spiegelte damit Rückgänge bei Auftragseingängen und Beschäftigung wider. Die Produktion stieg den siebten Monat in Folge – besonders im Investitionsgüterbereich. Viele Unternehmen arbeiteten bestehende Auftragsbestände ab, die deutlich zurückgingen. Gleichzeitig schrumpften die Neu-

aufträge erstmals seit vier Monaten, was auf Unsicherheit, internationale Konkurrenz und die Auswirkungen der US-Zölle zurückgeführt wurde. Die Beschäftigung nahm weiter ab, mit dem stärksten Rückgang seit drei Monaten, während sich die Geschäftsaussichten weiter eingetrübt haben und unter den langfristigen Durchschnitt gefallen sind.³

Die Geschäftstätigkeit im deutschen Dienstleistungssektor nahm zum Quartalsende moderat zu und erreichte mit einem HCOB-Index von 51,5 Punkten den höchsten Stand seit acht Monaten. Der Anstieg beruhte vor allem auf dem Abbau offener Aufträge, während die Auftragseingänge weiter rückläufig waren. Trotz der Nachfrageflaute zeigten sich die Unternehmen etwas zuversichtlicher für die kommenden zwölf Monate. Die Beschäftigung ging jedoch deutlich zurück – so stark wie zuletzt im Juni 2020. Kostensteigerungen blieben spürbar, insbesondere durch hohen Lohndruck. Auch die Angebotspreise wurden überdurchschnittlich angehoben.⁴

Der HCOB Bau-Index Deutschland stieg im September 2025 leicht auf 46,2 Punkte (August: 46), blieb damit aber weiterhin im Bereich rückläufiger Bauaktivität. Die schwache Nachfrage setzte der Branche weiter zu, insbesondere im Wohnungsbau, der den stärksten Rückgang seit drei Monaten verzeichnete. Neue Aufträge gingen weiter zurück, wenn auch langsamer, was zu weiteren Stellenstreichungen führte. Die Einkaufsaktivitäten nahmen nur noch geringfügig ab – der schwächste Rückgang seit über drei Jahren. Die Eingangskosteninflation beschleunigte sich auf ein Drei-Monats-Hoch, während die Preise von Subunternehmern so stark stiegen wie zuletzt im Juli 2023. Die Geschäftsaussichten verbesserten sich leicht, blieben jedoch insgesamt von Pessimismus geprägt.⁵

Im Vereinigten Königreich hat sich das reale BIP-Wachstum im zweiten Quartal verlangsamt, obwohl die Wirtschaftsleistung mit einem Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal besser als erwartet ausfiel. Im Vergleich zum ersten Quartal, das durch vorgezogene Nachfrage infolge geplanter Zölle und Steuermaßnahmen belebt wurde, war das Wachstum jedoch schwächer. Kurzfristig wird eine moderate konjunkturelle Entwicklung erwartet, gebremst durch globale Herausforderungen und Unsicherheit über den Herbst-Haushaltsplan der Regierung – insbesondere die geplanten Steuererhöhungen könnten das Vertrauen belasten. Die jährliche Gesamtinflation stieg im August auf 3,8% (+0,2 Prozentpunkte gegenüber Juni), vor allem wegen anhaltender Preissteigerungen im Dienstleistungssektor. Prognosen zufolge dürfte die Inflation im dritten Quartal ihren Höhepunkt erreichen – bedingt durch Änderungen bei regulierten Energiepreisen – und sich danach allmählich dem Zielwert annähern. Vor diesem Hinter-

1 Destatis, Oktober 2025.

2 GfK Konsumklima, September 2025.

3 HCOB Einkaufsmanagerindex Deutschland, Oktober 2025.

4 S&P Global, HCOB Dienstleistungsindex Deutschland, Oktober 2025.

5 HCOB Bau-Index Deutschland, Oktober 2025.

grund senkte die Bank of England im August den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4%.⁶

Der S&P Global UK Construction PMI zeigt einen weiteren Rückgang der Bauaktivität, wenn auch weniger stark als in den Vormonaten. Der Index stieg leicht auf 46,2, bleibt aber weiterhin unter der Wachstumsschwelle von 50. Besonders schwach entwickelte sich der Tiefbau (42,9), während auch Wohnungs- und Gewerbebau rückläufig waren. Neue Aufträge und Beschäftigung gingen zum neunten Mal in Folge zurück. Die Stimmung bleibt angesichts unsicherer Nachfrage und Projektverzögerungen gedämpft.⁷ Das Wachstum im Dienstleistungssektor (Global UK Services PMI) hat sich deutlich abgeschwächt und erreichte mit einem PMI von 50,8 den niedrigsten Stand seit fünf Monaten. Die Nachfrage blieb verhalten, neue Aufträge stiegen nur leicht, und die Exportnachfrage ging zurück. Die Beschäftigung sank zum neunten Mal in Folge – verstärkt durch hohe Personalkosten und Einstellungsstopps. Die Unternehmen bleiben angesichts wirtschaftlicher Unsicherheit und der bevorstehenden Herbsthaushaltsplanung vorsichtig.

Im September 2025 stieg die Inflationsrate in Deutschland auf 2,4% und lag damit über dem Wert von 2,1% im August. Haupttreiber dieses Anstiegs waren erneut die Dienstleistungen, deren Preise um 3,2% zulegten und damit den größten Beitrag zur Gesamtteuerung leisteten. Dämpfend wirkten hingegen die Energiepreise, die um 0,4% sanken. Die Preise für Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak stiegen um 3,0% und lagen damit deutlich über dem allgemeinen Inflationsniveau. Auch in anderen Fondsstandorten war ein Anstieg der harmonisierten Inflationsrate zu beobachten: In Frankreich lag sie bei 1,1%, in Irland bei 2,7%, in Spanien und den Niederlanden jeweils bei 3,0%. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Teuerung in mehreren europäischen Ländern wieder an Dynamik gewinnt – insbesondere im Dienstleistungssektor. Die Europäische Zentralbank dürfte angesichts dieser Entwicklung weiterhin vorsichtig agieren, insbesondere im Hinblick auf mögliche Zinssenkungen.⁸

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraums eine 40 Basispunkte (BP) breite Trading Range auf. Am 1. April 2025 startete die 10-jährige Bundesanleihe mit 2,69% und schloss am 30. September 2025 mit 2,71%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen waren nahezu fixiert um die 2%-Marke im Berichtszeitraum. Beginnend bei 2,01% Anfang April 2025 sankt der Zins am 2. Juni 2025 intraday auf 1,64%, um letztlich Ende September 2025 bei 1,94% zu schließen.

Im Laufe des Jahres 2025 passte die Europäische Zentralbank mehrfach ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) an. Der finale Satz der Einlagenfazilität liegt mit der letzten Anpassung vom 5. Juni 2025 bei 2,00%, der Satz der Hauptfinanzierungsrate liegt bei 2,15%.

(Datenquelle: Bloomberg)

⁶ EZB, Wirtschaftsbericht 6/2025

⁷ S&P Global UK Construction PMI, Oktober 2025

⁸ Eurostat, Oktober 2025

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der deutsche Immobilienmarkt setzte seinen Erholungsprozess im Jahr 2025 fort – langsam, aber spürbar. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten zeigten sich die Marktteilnehmer vorsichtig optimistisch. Im September 2025 hat sich das Deutsche Hypo Immobilienklima nach zwei rückläufigen Monaten wieder positiv entwickelt und ist um 4,6% auf 96,5 Punkte gestiegen. Besonders das Investmentklima trug mit einem Anstieg von 6,0% auf 93,8 Punkte zur verbesserten Stimmung bei. Auch das Ertragsklima legte um 3,3% auf 99,2 Punkte zu. Die meisten Assetklassen verzeichneten eine positive Entwicklung: Das Büroklima stieg um 10,8% auf 79,1 Punkte – der stärkste Zuwachs seit über einem Jahr. Das Handelsklima erreichte mit einem Plus von 5,4% auf 86,2 Punkte den höchsten Stand seit März. Das Wohnklima bleibt mit 147,5 Punkten (+2,9%) weiterhin führend, gefolgt vom Hotelklima mit 108,5 Punkten (+2,0%). Einzige Ausnahme bildet das Logistikklima, das um 7,0% auf 102,7 Punkte zurückging.⁹

Der Markt für Wohnimmobilien bleibt weiterhin lebhaft. In den sieben größten Metropolen Deutschlands stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um durchschnittlich 0,6%. Neubauwohnungen verzeichneten einen Preisanstieg von 0,5% im Median. Bei den Mietpreisen liegt Düsseldorf mit einem Jahresplus von 7,0% an der Spitze, gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit jeweils 5,7%. Den geringsten Zuwachs meldete Berlin mit 2,4%.¹⁰

Der europäische Markt für private Immobilienanlagen zeigte sich im zweiten Quartal 2025 erneut volatil. Auslöser waren zunehmende geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheiten, die sich spürbar auf die Performance sowohl auf Asset- als auch Fondsebene auswirkten. Die Gesamtrendite auf Objektebene schwächte sich auf 0,9% ab – der niedrigste Quartalswert seit Q1 2024. Dennoch blieb die Entwicklung im positiven Bereich. Die Jahresrendite hielt sich stabil bei 6,2%, was auf eine nur moderate Abschwächung hindeutet. Auch die Fondsp performance zeigte sich gedämpft. Die Quartalsrendite sank auf 0,4%, ein Rückgang um 120 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal. Die Jahresrendite auf Fondsebene stieg hingegen auf 3,4%, was eine deutliche Verbesserung im Jahresvergleich darstellt. Die meisten Immobiliensektoren verzeichneten im zweiten Quartal eine nachlassende Dynamik, blieben jedoch mit positiven Gesamtrenditen im grünen Bereich. Eine Ausnahme bildete der Bürosektor, der mit -0,3% eine negative Quartalsrendite auswies.¹¹

Entwicklungen auf den Investmentmärkte

Im dritten Quartal 2025 verzeichnete der deutsche Investmentmarkt gegenüber dem Vorquartal einen moderaten Zuwachs. Betrachtet man die ersten drei Quartale insgesamt, stieg das Investitionsvolumen über alle Sektoren hinweg um 16% im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres. Besonders dynamisch entwickelte sich der Hotelsektor mit einem bemerkenswerten Anstieg des Transaktionsvolumens um 95%. Auch der Wohn- und Einzelhandelssektor legten jeweils um 14% zu. Der Logistikbereich bewegte sich auf Vorjahresniveau mit einem leichten Plus von 2,5%. Dagegen verzeichneten Büroimmobilien einen Rückgang von 12%, was die anhaltenden Herausforderungen in diesem Segment unterstreicht. An den übrigen Fondsstandorten war das Transaktionsvolumen laut vorläufigen Daten überwiegend rückläufig. Den stärksten Rückgang in den ersten drei Quartalen verzeichneten Irland (-45%), Großbritannien (-15%) und die Niederlande (-3%). In Frankreich blieb das Volumen mit einem leichten Plus von 0,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil.¹²

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Eine gute Mikrolage, eine flexible und auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern.

9 Deutsche Hypo, Immobilienklima, September 2025

10 Value, Immobilienmarktdaten, Q3 2025

11 DWS, Europe Property Performance Monitor, September 2025

12 RCA, Trendtracker, Oktober 2025

Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Zudem werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „principle adverse impacts“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Nähere Informationen zur Förderung der ökologischen Merkmale und weitere nachhaltigkeitsbezogene Informationen sind in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Verkaufsprospekt enthalten.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2025 bis 30. September 2025 verzeichnete der Fonds unter Berücksichtigung der Nettomittelabflüsse einen Nettomittelrückgang in Höhe von -57,2 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen sank von 777,5 Mio. EUR (Stand: 31. März 2025) auf 713,5 Mio. EUR zum 30. September 2025.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 69,6 Mio. EUR (Stand: 31. März 2025) auf 49,7 Mio. EUR zum 30. September 2025. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Bis Anfang August wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere und Staats- bzw. Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zum Berichtsstichtag befanden sich keine Wertpapiere mehr im Bestand.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,5% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf 0,5% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf 0,9% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2025)

	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p.a.		Ø p.a.
6 Monate	0,3%		0,5%	
1 Jahr	0,5%		0,9%	
2 Jahre	-2,9%	-1,4%	-2,1%	-1,0%
3 Jahre	-0,7%	-0,2%	0,5%	0,2%
5 Jahre	2,7%	0,5%	5,1%	1,0%
10 Jahre	18,9%	1,7%	23,9%	2,2%
Seit Auflegung ¹	18,9%	1,6%	24,0%	2,0%

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

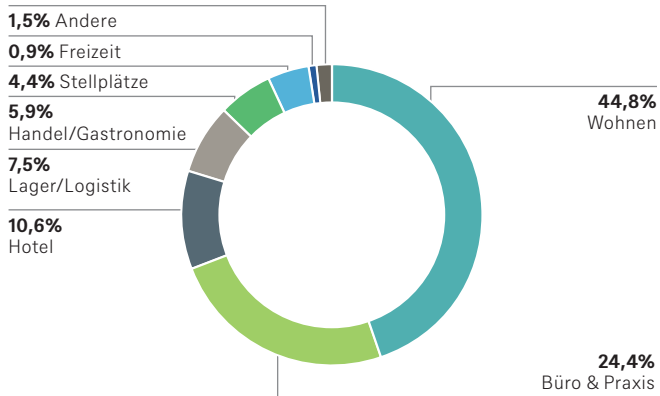
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

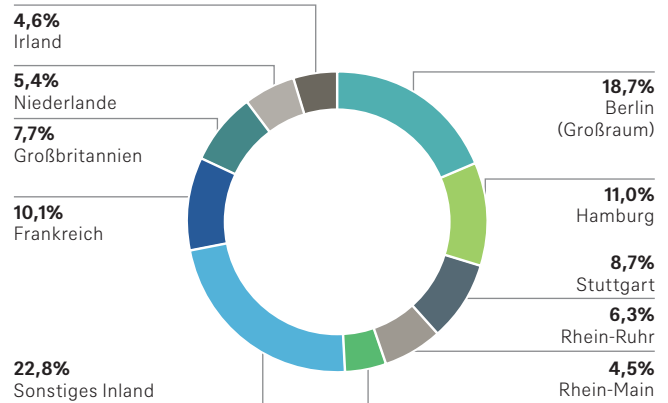
Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 23 Immobilien, davon 18 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt rund 584,2 Mio. EUR und fünf Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt rund 274,3 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Eine Immobilie in Berlin Friedenau ist noch nicht fertiggestellt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



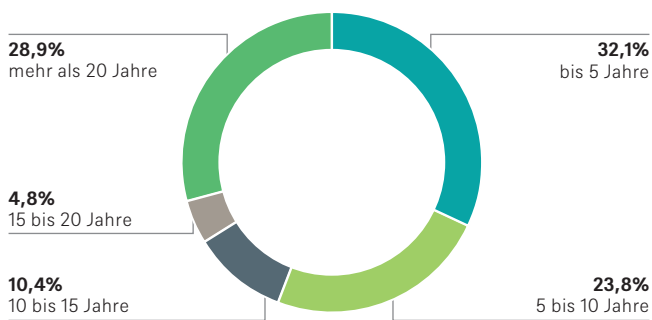
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



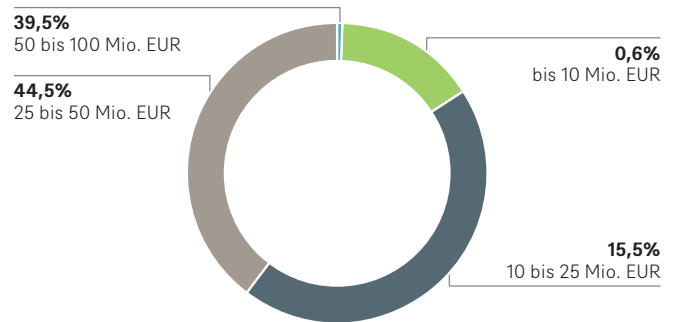
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	4,8 Mio. EUR	0,6%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	133,3 Mio. EUR	15,5%	7 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	381,6 Mio. EUR	44,5%	10 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	338,8 Mio. EUR	39,5%	5 Objekte
Gesamt	858,5 Mio. EUR	100,0%	23 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird 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.

Zwei Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben, wovon eine im Berichtszeitraum fertiggestellt wurde und in den Bestand übergegangen ist und die zweite nach Fertigstellung in den Bestand übergehen wird:

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

Am 29. Dezember 2021 wurde ein Kaufvertrag für zwei zu errichtende und benachbarte Bauabschnitte im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg unterzeichnet. Beide Objekte werden Teil des neu entstehenden Stadtquartiers „Friedenauer Höhe“, südlich der City West am Innsbrucker Platz.

Der Bestandsübergang der direkt gehaltenen Immobilie, welche 132 Wohneinheiten umfasst, erfolgte am 26. August 2025. Der bei Kaufvertragsabschluss vereinbarte Kaufpreis betrug 78,6 Mio. EUR.

Die zweite, über eine Beteiligungsgesellschaft gehaltene Immobilie wird voraussichtlich ebenfalls 132 Wohneinheiten umfassen, wobei der vorläufige anteilige Kaufpreis rund 38,5 Mio. EUR beträgt. Der Ankauf erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 49% beteiligt.

Die Kaufpreiszahlung für diesen Bauabschnitt erfolgt bis zur voraussichtlichen Fertigstellung im Jahr 2026 nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für beide Objekte wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen, bei Auslandsobjekten in Euro.

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

Schönefeld (DE) – Wohnimmobilie

Im August 2024 wurde der Kaufvertrag für die in Schönefeld gelegene und 2020 durch den Fonds erworbene Wohnimmobilie unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 48,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 10. April 2025.

Madrid (ES) – Wohnimmobilie

Der Verkaufspreis für die Wohnimmobilie betrug 49,0 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 8. April 2025. Die Immobilie wurde über zwei Immobilien-Beteiligungsgesellschaften gehalten, an denen der Fonds 100% der Anteile besaß.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2025 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 231,3 Mio. EUR (31. März 2025: 227,5 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 26,9%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2025

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins- satz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Ausland)	42,2	4,9	16,5	1,9	18,2	0,0	0,0	7,1	2,77
Euro-Kredite (Inland)	142,9	16,6	29,8	3,5	13,2	0,0	27,9	33,5	1,96
Gesamt	185,1	21,6	46,3	5,4	31,4	0,0	27,9	40,6	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2025

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	3.164	0,87209	3.628	0,5
SEK ¹	9	11,00802	1	0,0
Gesamt			3.629	

¹ Kosten in Verbindung mit der Ankaufsprüfung einer Immobilienprojektentwicklung in Schweden, die nicht zum Abschluss gekommen ist.

Vermietungsinformationen zum 30. September 2025

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Gesamt ⁵
Mietobjekte (Anzahl)	18	2	1	1	1	23
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	619,0	86,7	66,3	39,7	46,8	858,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹						
Büro & Praxis	34,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	24,4%
Handel/Gastronomie	8,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%
Hotel	14,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,6%
Lager/Logistik	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%
Wohnen	24,0%	93,9%	100,0%	100,0%	97,5%	44,8%
Freizeit	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Stellplätze	5,3%	6,1%	0,0%	0,0%	1,5%	4,4%
Andere	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,5%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%
Handel/Gastronomie	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	7,5%	67,2%	0,0%	0,0%	0,5%	11,2%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Stellplätze	0,9%	4,6%	0,0%	0,0%	0,1%	1,0%
Andere	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Vermietungsquote	84,5%	28,2%	100,0%	100,0%	99,4%	82,7%⁵
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2025	6,8%	0,0%	0,0%	9,4%	1,8%	5,6%
2026	5,1%	1,1%	0,0%	86,1%	0,0%	8,8%
2027	4,7%	0,0%	0,0%	4,5%	0,0%	3,7%
2028	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
2029	15,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,4%
2030	16,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,3%
2031	3,2%	98,9%	0,0%	0,0%	0,0%	5,2%
2032	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
2034	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
ab 2035 ⁴	43,2%	0,0%	100,0%	0,0%	98,2%	49,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

⁴ Inklusive Wohnmietverträgen (mit unbefristeter Laufzeit und ohne Sonderkündigungsrecht).

⁵ Inklusive Immobilien in der Erstvermietung: zwei Objekte in Frankreich (seit Mai 2025) und ein Objekt in Berlin, Friedenau (seit August 2025).

Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2025 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 92,2% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 92,6% (ohne Immobilien in der Erstvermietung der zwei Objekte in Frankreich und ein Objekt in Berlin, Friedenau).

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

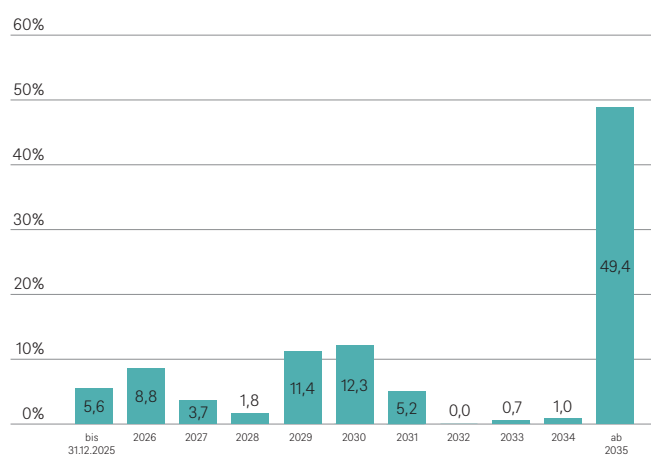
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	27,9%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	17,6%
Hotel/Gastronomie	15,4%
Logistik	9,3%
Technologie und Software	6,8%
Einzelhandel	5,3%
CoWorking/Business Center	4,8%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,9%
Baugewerbe	2,1%
Gesundheitswesen	1,8%
Parken	1,4%
Versorger und Telekommunikation	0,4%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,2%
Sonstige Branchen	3,9%
Summe	100%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

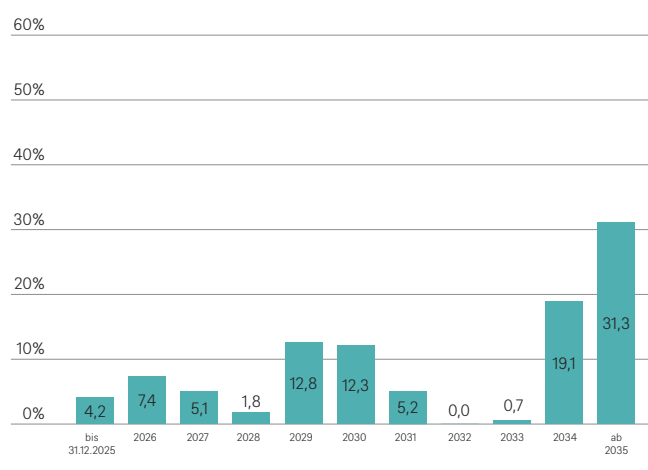
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Vermögensübersicht zum 30. September 2025

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	584.196.085,00	584.196.085,00	81,9
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	37.941.060,37	99.571.512,55		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	50.655.582,75	150.227.095,30	21,1
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	2.641.047,54	49.657.665,58		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung		0,00	49.657.665,58	7,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	454,21	15.053.697,20		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	29.412.101,96	102.161.124,96		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	283.194,41	6.924.558,63		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	259.872,20	11.009.946,04 1.038.642,64		
5. Andere davon in Fremdwährung	173.495,14	26.335.655,69	162.523.625,16	22,8
Insgesamt in Fremdwährung	30.129.117,92			
Summe der Vermögensgegenstände			946.604.471,04	132,7
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	185.075.382,26		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon Fremdwährung		0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	13.994.849,23		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	995,41	1.820.226,80	200.890.458,29	28,2
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00	32.191.573,44	32.191.573,44	4,5
Summe der Schulden			233.082.031,73	32,7
C. Fondsvermögen			713.522.439,31	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
514.633.370,50	514.633.370,50	69.562.714,50	69.562.714,50
87.715.108,72		11.856.403,83	
44.623.806,89	132.338.915,61	6.031.775,86	17.888.179,69
43.744.715,97		5.912.949,61	
0,00	43.744.715,97	0,00	5.912.949,61
13.261.189,40		1.792.507,80	
89.996.364,96		12.164.760,00	
6.100.021,96		842.536,67	
9.698.944,90 914.967,04		1.311.001,14 123.675,60	
23.199.757,07	143.171.245,33	3.135.898,62	19.352.379,83
	833.888.247,41		112.716.223,63
163.037.668,71		22.037.713,55	
0,00		0,00	
12.328.422,96		1.666.426,27	
1.603.484,65	176.969.576,32	216.742,15	23.920.881,97
28.358.385,77	28.358.385,77	3.833.187,67	3.833.187,67
	205.327.962,09		27.754.069,64
	628.560.285,32		84.962.153,99

Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR	=	0,87209	GBP
-------	---	---------	-----

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,19 EUR	51,59 EUR
Umlaufende Anteile	12.277.931	1.646.813

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2025 bis 30. September 2025 verringerte sich das Fondsvermögen um 63,9 Mio. EUR auf rund 713,5 Mio. EUR.

Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 57,2 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 760.187 Anteile und für die Anteilklasse IC 346.884 Anteile zurückgenommen; somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 12.277.931 für die Anteilklasse RC und auf 1.646.813 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2025 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 51,19 EUR für die Anteilklasse RC und 51,59 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 584,2 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 150,2 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 19,9 Mio. EUR auf 49,7 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 44,6 Mio. EUR auf 49,7 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – verminderte sich im Berichtszeitraum um 25,0 Mio. EUR. Zum Berichtsstichtag befanden sich keine Wertpapiere mehr im Bestand.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 35,7 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 162,5 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen 102,2 Mio. EUR, auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 15,1 Mio. EUR sowie 12,0 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten.

Die Zinsansprüche von insgesamt 6,9 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus Gesellschafterdarlehen.

Hauptsächlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 26,3 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie 0,8 Mio. EUR aus Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 232,4 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Frankreich 90,3 Mio. EUR, Großbritannien 70,5 Mio. EUR, Irland 40,8 Mio. EUR, Niederlande 30,6 Mio. EUR, Schweden 0,01 Mio. EUR und Spanien 0,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 200,9 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 185,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 14,0 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,8 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 32,2 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,5 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 9,2 Mio. EUR auf Sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 12,6 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 47,9 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Frankreich 15,7 Mio. EUR, Irland 30,1 Mio. EUR, Niederlande 0,7 Mio. EUR und Spanien 1,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 30. September 2025 Devisentermingeschäfte von insgesamt - 58,5 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Bremen, Konsul-Smidt-Straße

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülöw Tower“	FG		B (85%)	05/15	2000	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.852		248	K, PA, LA	46.200 44.500	45.350
2	20359 Hamburg Pinnastr. 47 „Dock 47“	FG		B (81%)	05/15	2004	1.584		4.064		50	K, PA, LA	20.200 19.400	19.800
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“	FG		B (49%) L (32%)	06/15	2009	6.840		19.635	180	517	K, PA, LA	41.600 41.200	41.400
4	01307 Dresden Pfotenhauer Str. 41	FG		W (78%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.600 14.900	14.750
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	29.400 29.900	29.650
6	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“	FG		B (42%) L (39%)	11/16	1987	6.165	inkl. 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.054	796	362	K, PA	31.000 29.000	30.000
7	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (95%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	38.000 38.200	38.100
8	60314 Frankfurt Uhlandstr. 2	FG		B (91%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) +2,15 m ² (20/ 10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	7.038		57	K, PA	40.000 37.000	38.500
9	04317 Leipzig Taubchenweg 53	FG		W (99%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	5.000 4.600	4.800
10	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100	FG		W (92%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	24.000 23.800	23.900
11	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11	FG		B (43%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	61.500 59.800	60.650
12	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1	FG		W (85%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	24.200 24.700	24.450
13	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38	FG		W (93%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	13.900 13.800	13.850
14	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53	FG		W (93%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	21.300 20.600	20.950
15	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54	FG		W (92%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.500 15.700	15.600
16	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstr. 2, 3 „Spreeliebe“	FG		H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA	44.500 43.800	44.150
17	12159 Berlin Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A	FG		W (97%)	08/25	2025	3.810			9.342	79	PA		78.598

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohertag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren											
5,3	2.676 2.682	45 45							komplett abgeschrieben	10.900	24,0	15,7	2,8
2,3	1.060 1.040	49 49							komplett abgeschrieben	3.000	15,2	20,1	5,0
4,8	2.704 2.854	54 54							komplett abgeschrieben	5.000	12,1	20,4	5,7
1,7	673 676	70 70	974	365	609	8,8	49	4	0,1			6,5	0,7
3,5	1.939 1.953	46 46	1.266	976	290	6,5	63	29	0,1			16,8	1,0
3,5	2.103 2.068	32 31	2.733	2.041	692	9,1	137	305	1,1			19,2	3,2
4,4	2.664 2.664	33 33	2.402	1.909	493	7,5	120	295	1,2			0,0	15,3
4,5	1.826 1.713	37 37							komplett abgeschrieben	16.000	41,6	23,5	4,6
0,6	221 190	74 74							komplett abgeschrieben			16,7	
2,8	1.074 1.051	65 75	1.612	1.023	589	7,5	70	17	0,1			8,1	
7,0	2.684 2.832	65 65	3.860	2.886	974	6,7	387	15	0,1	25.000	41,2	0,0	8,9
2,8	909 916	74 74	2.374	1.896	478	8,1	238	517	0,3	8.750	35,8	8,1	
1,6	593 563	73 73	959	653	306	5,3	96	209	1,0	6.100	44,0	10,0	
2,4	799 791	75 75	1.529	1.153	376	6,6	153	333	1,0	7.800	37,2	21,0	
1,8	614 610	64 74	1.147	863	284	6,7	115	250	1,0	5.100	32,7	6,9	
5,1	2.050 2.050	58 48	3.372	249	3.123	7,9	169	2.628	7,8	20.000	45,3	0,0	17,7
9,2			6.140	4.653	1.487	7,8	54	6.085	0,2	35.240	44,8	80,2	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.111	126		39.800 39.600	39.700
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 72.893 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 72.893 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
	Beteiligung: 45,0% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 44.990.396 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 51.778.838 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
1	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	75.150 73.890	74.520
	Beteiligungen: 49,0% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.950.998 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.950.998 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR 49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.911.959 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: -243.688 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.964.505 EUR				12/21									
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 24.739.145 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 27.828.305 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR				05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (98%)	05/20	1993	11.160			17.220	159	PA	47.800 45.700	46.750
	Beteiligung: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: -225.779 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 1.168.712 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
	Beteiligung: 100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 36.818.414 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 32.012.059 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR				06/22									
2	92700 Colombes, Paris 14-18-20 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	FG		W (94%)	07/22	2025	3.705			7.361	122		59.000 58.300	58.650
3	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	FG		W (94%)	07/22	2025	4.651			6.142	96		28.100 27.900	28.0000

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohertag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
4,6	2.118 2.111	75 75	1.893	573	1.320	5,7	103	4	0,1	27.186	68,5	0,0		
										komplett abgeschrieben				
			850		850	1,2	85	322	1,5					
8,7	3.548 3.897	37 36	4.195	3.920	276	2,7	420	629	0,7	29.768	39,9	0,0		4,2
5,4	2.044 2.048	48 48	1.568	851	718	3,7	52	0	komplett abgeschrieben	16.500	35,3	0,6		
			980	606	856	1,1	50	767	7,8					
6,8	2.356 2.416	80 80	1.538	401	1.137	2,5	64	1.474	9,6	15.000	25,6	84,2		
3,3	1.355 1.329	80 80	913	177	736	3,7	0	875	9,6			49,6		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 37.941.060 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 39.697.591 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.412.102 EUR				09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street "Willow" GB	FG		W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122		PA	67.310 65.360	66.335
VII. Immobilienvermögen gesamt													858.451	

Alle immobilienbezogenen Angaben (Flächen, Anzahl der Kfz-Stellplätze) zu 100%, ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote.

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

⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2025. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

⁵ 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.

⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden. Bei Wohnungen gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, daher kein Ausweis.

⁸ Werte zum 30. September 2025 gebucht im Fonds bis 31. August 2025, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohhertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
				366		366	0,6	18	227	6,5				
7,7	4.104 4.104	66 56		2.795		2.795	4,1	200	434	1,1			0,0	
100,0											231.343		26,9	

Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR	=	0,87209	GBP
-------	---	---------	-----

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis 30. September 2025)

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
12159 Berlin Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A	26.08.2025	78.596	
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			
Summe		78.596	

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis 30. September 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“	11.09.2020	10.04.2025	48.900	
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)				
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			48.900	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland				
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)				
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Vallecas PropCo, S.L., Madrid ES	22.08.2020			
28051 Madrid Avenida de la Gran Via del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	26.04.2023	08.04.2025	49.015	100
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)				
Zwischensumme über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien			49.015	
Summe			97.915	



Frankfurt, Uhlandstraße

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2025	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							49.657.665,58	7,0
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.4.2025	EU000A3L3W70	04.04.2025	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.8.2025	EU000A4D5544	08.08.2025	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				15.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep. Deutschland Unv. Schatz. A. 24/10 f. 15.10.25	DE000BU0E220	15.10.2025	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt				35.000.000,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			15.053.697,20	2,1
davon Betriebskostenvorlagen		1.520.751,58		
davon Mietforderungen		13.532.945,62		
davon in Fremdwährung	454,21			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			102.161.124,96	14,3
3. Zinsansprüche			6.924.558,63	1,0
davon in Fremdwährung	283.194,41			
4. Anschaffungsnebenkosten			12.048.588,68	1,7
– bei Immobilien		11.009.946,04		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.038.642,64		
davon in Fremdwährung	259.872,20			
5. Andere			26.335.655,69	3,7
davon in Fremdwährung	173.495,14			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf		Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis	
EUR		EUR	EUR	
0,00		0,00	0,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			185.075.382,26	25,9
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung			13.994.849,23	2,0
4. anderen Gründen			1.820.226,80	0,3
davon in Fremdwährung	995,41			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf		Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis	
EUR		EUR	EUR	
66.562.366,66		66.626.940,76	64.817,23	
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			32.191.573,44	4,5
Fondsvermögen			713.522.439,31	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
140.309.156,81	137.582.571,91

Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR = 0,87209 GBP

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.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2025)	51,19 EUR	51,59 EUR
Umlaufende Anteile	12.277.931	1.646.813

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Regelbewertung: Die Gesellschaft führt die Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften insbeson-

dere 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 aktuellen 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 grundsätzlich nach den Vorgaben der 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.

2. Erwerb einer Beteiligung: Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Bei der Wertermittlung ist von dem letzten mit dem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Immobilien-Gesellschaft auszugehen. Liegt der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Immobilien-Gesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind (236 Abs. 2 KAGB).

3. Gründung einer Beteiligung: Eine Gründung einer Gesellschaft liegt vor, sobald eine Gesellschaft ohne Immobilienbesitz und mit unwesentlichen Vermögen, mit dem Ziel eines Immobilienerwerbes, gegründet oder als sog. Vorratsgesellschaft erworben wird. Die Gründung einer Gesellschaft zum Zwecke des Erwerbs einer Immobilie fällt nicht unter den

Tatbestand gem. § 236 Abs. 1 KAGB, da es sich nicht um einen Erwerb handelt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Guthaben laufende Bankkonten: Guthaben laufender Bankkonten werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Geldanlagen: Tages-, Termin- oder 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 grundsätzlich zum Marktwert angesetzt, der von der Verwahrstelle geliefert wird.

Im Zusammenhang mit Devisentermingeschäften stehende Sicherheitszahlungen (Collaterals) werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

- ungewisse Verbindlichkeiten
- im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (Erhaltungsaufwand)

- Instandhaltungsmaßnahmen, die werterhöhend in der Verkehrswertermittlung der Immobilien berücksichtigt wurden (aktivierungspflichtige Maßnahmen)
- drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
- ausländische Ertragsteuern
- passive latente Steuern

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Sofern anwendbar sind Rückstellungen für Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt (latente Steuern). 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 Verlustvorräte. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils 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 gemäß § 26 Absatz 3 KARBV 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 Ver-

wahrstelle 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 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): 27,421 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2024

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Sprecher der Geschäftsführung

zugleich Sprecher der Geschäftsführung der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker

Florian Stanienda

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Georg Schuh

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

DWS International GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR

Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):

3.870,3 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2024

Aufsichtsrat

Dirk Görgen

Member of the Executive Board,

Head of Client Coverage Division

DWS Management GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Axel Uttenreuther

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Martin Ball

Leiter Operationelles Risiko der Geschäftseinheit

Privatkundenbank sowie DWS – Operationelles Risiko der

Region Deutschland & Europa – Verantwortlicher für Risiko-

typen Physische Störungen und Human Resources Risiken

Deutsche Bank AG

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Birgit Grünewald

Head of CFO Financial Management und Partnership

Financial Management

DWS Group GmbH & Co. KGaA

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leitung FS Real Estate Management Institute

Frankfurt School of Finance & Management GmbH

Holger Naumann

Senior Advisor

DWS Group GmbH & Co. KGaA

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Ing. Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

Dipl. Ing. Stefan Döring

MRICS, Mainz

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

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europa-Allee 91

60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Internet: realassets.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.