

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

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 Halbjahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Jahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilsklassen

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

Anteilsklassen 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 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹⁾
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²⁾	0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²⁾
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²⁾	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²⁾
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

1) Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilsklasse IC enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Erwerb von Anteilen in der Anteilsklasse IC - Mindestanlagesumme“.

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

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, nach erfolgreicher Beendigung der ersten Eigenkapitaltranche, ab dem 16. Januar 2020 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilsklassen RC und IC auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	6
Vermietungsinformationen zum 31. März 2020	14
Übersicht: Renditen, Bewertung.	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2020	20
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	22
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis.	24
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020	28
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	30
Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2019 bis 31. März 2020	32
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	36
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020	38
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	39
Verwendungsrechnung zum 31. März 2020	40
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	40
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	41
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	49
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	51
Steuerliche Hinweise für den Anleger	54
Ausweis der Immobilienquoten	61
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	64
Externe Bewerter	65

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2020)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	641,3 Mio. EUR	526,5 Mio. EUR	114,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	419,0 Mio. EUR	344,0 Mio. EUR	75,0 Mio. EUR
– direkt gehalten	405,2 Mio. EUR	332,7 Mio. EUR	72,5 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13,8 Mio. EUR	11,3 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	21		
– direkt gehalten	19		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	96,5%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,3%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	15,9%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2019 bis 31.3.2020)	212,39 Mio. EUR	181,35 Mio. EUR	31,04 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2019 bis 31.3.2020, BVI-Methode)			
		2,0%	2,5%
Endausschüttung je Anteil (15.7.2020)		0,80 EUR	1,00 EUR
Anteilwert per 31.3.2020		52,54 EUR	52,83 EUR
Rücknahmepreis (inkl. Rücknahmeabschlag von 2%)		52,54 EUR	52,83 EUR
Ausgabepreis		55,17 EUR	55,47 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709



Stuttgart, B19

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Wertentwicklung von 2,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,5% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienerträge und das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes trugen hierzu maßgeblich bei.

Das Fondsvolumen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn signifikant auf 641,3 Mio. EUR gestiegen (31. März 2019: 430,8 Mio. EUR), insbesondere bedingt durch die Erhöhung der Liquidität des Fonds auf 257,1 Mio. EUR (31. März 2019: 90,3 Mio. EUR). Die Liquiditätsquote ist entsprechend auf 40,1% (31. März 2019: 21,0%) gestiegen. Diese Steigerung der Liquidität erfolgte im Wesentlichen im Zeitraum vom 2. Januar 2020 bis zum 16. Januar 2020, als im Rahmen einer ersten Tranche neues Eigenkapital für den Fonds eingeworben wurde. Im Zuge dessen sind dem Sondervermögen in der Anteilklasse RC rund 184 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC rund 32 Mio. EUR zugeflossen.

Zusammen mit den Mitteln aus Sparplänen und der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds so im Berichtszeitraum insgesamt 216,9 Mio. EUR zugeflossen. Die Anteilrückgaben im Geschäftsjahr beliefen sich auf rund 4,5 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelzufluss von insgesamt rund 212,4 Mio. EUR ergibt.

Dennoch konnte auch grundbesitz Fokus Deutschland sich dem Einfluss der negativen Marktentwicklungen im Zuge der COVID-19-Pandemie ab März 2020 nicht entziehen und musste zum Ende des Berichtszeitraums zeitweise Rückgänge im Anteilwert und somit auch in der Wertentwicklung hinnehmen. Erheblichen Einfluss hatten hierbei die im Liquiditätsportfolio des Fonds gehaltenen Anleihen. Als Ausgleich dazu entwickelten sich die Erträge aus dem Immobilienportfolio im gleichen Zeitraum unverändert positiv.

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 66,7 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich, nach der Rückzahlung zweier fälliger Darlehen der Objektgesellschaften „RREEF Rostock UG“ und „RREEF Iserlohn UG“, im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn

um 3,2 Mio. EUR reduziert. Zusammen mit den erhöhten Verkehrswerten der Fondsimmobilen ergibt sich eine Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2020 auf 15,9% (31. März 2019: 18,8%). Somit liegt der Wert weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%, den das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgibt.

Die vorhandene Liquidität wurde im Berichtszeitraum, neben der Ausschüttung für das Vorjahr, insbesondere für die Kaufpreiszahlungen der Objekte in Leipzig (Studentisches Wohnen) und Berlin (Wohnimmobilie) sowie für die Kaufpreisanzahlungen der Wohnimmobilien in Schönefeld und Dublin verwendet. Die liquiden Mittel des Fonds werden sich nach dem Berichtsstichtag reduzieren, sobald weitere Immobilien in den Bestand übergehen, deren Kaufverträge bereits vor oder in dem Berichtszeitraum unterzeichnet wurden.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 419,0 Mio. EUR (31. März 2019: 372,3 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch die vorgenannten Bestandsübergänge der Objekte in Berlin und Leipzig auf insgesamt 21 direkt oder über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau des nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios und die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus des Fondsmanagements.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 31. März 2020 rund 96,5% und liegt somit auf dem Vorjahresniveau von 96,4% (Stand: 31. März 2019). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus.

Inwieweit sich die Situation im Zusammenhang mit der Coronapandemie nachhaltig auf die Vermietung auswirken wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht exakt abschätzen. Mieter sind bereits mit der Absicht einer Stundung von Mietzahlungen oder ähnlichen 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.

Vorteilhaft wirkt sich für grundbesitz Fokus Deutschland die Diversifikation des Portfolios aus, dessen Schwerpunkt in den

Nutzungsarten Logistik und Büro liegt und weniger in den besonders betroffenen Sektoren Einzelhandel und Hotel.

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.

Die Research-Experten der DWS 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 Officers 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 regionalen und sektoralen Portfolioaufteilung, die die Transaktionsteams bei der Sichtung künftiger Ankäufe berücksichtigen.

Neben den Themen Brexit und Corona-Krise stellt auch die weltweite Klimadebatte die Fondsbranche weiterhin vor neue Herausforderungen. Gerade Immobilien bieten unter allen Vermögenswerten besonders viele Ansatzmöglichkeiten für Maßnahmen, die die Nachhaltigkeit steigern, z.B. durch den Einsatz erneuerbarer Energiequellen oder die Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden. Bei Investitionsentscheidungen werden durch die DWS Grundbesitz GmbH bereits seit vielen Jahren auch Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien in den Ankaufprozess einbezogen. Zusätzlich hat sich die DWS zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 den CO₂-Ausstoß des europäischen Büroimmobilienportfolios in ihren Sondervermögen um 50% zu reduzieren. Zur Kennzeichnung der Nachhaltigkeit von Immobilien werden branchenweit verschiedene Zertifizierungen eingesetzt, darunter beispielsweise die bekannten und etablierten Label „BREEAM“, „DGNB“ und „LEED“. Exemplarisch für ökologische Nachhaltigkeit stehen die Objekte „Roeser Logistik“ in Essen und „Bülow Tower“ in Stuttgart. Die qualitativ hochwertige Logistikimmobilie in Essen wurde im Jahr 2016 gebaut und erhielt das Nachhaltigkeitszertifikat „DGNB Silber“. Die Büroimmobilie in Stuttgart wurde nach erfolgreicher Sanierung in den Jahren 2012/13 mit der Green-Building-Zertifizierung „LEED Gold“ ausgestattet. Eine Rezertifizierung „LEED Gold“ erfolgte im März 2020.

Mit freundlichen Grüßen
DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 25. Juni 2020

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Dynamik in Europa zeigte zum Jahresende 2019 ein positives Momentum, wodurch die Wirtschaftsindikatoren einen vorsichtig optimistischen Ausblick rechtfertigten. Im Jahresverlauf 2019 lieferte 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 erzielt, das Wirtschaftswachstum lag im Gesamtjahr daher bei 1,2%. Die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft infolge der Corona-Pandemie haben den ökonomischen Ausblick substantiell verändert. Nun wird wegen der massiven Restriktionen eine schwere Rezession in der Eurozone im ersten Halbjahr 2020 erwartet, die sich besonders stark in den südeuropäischen Ländern niederschlagen dürfte. Neue Zahlen zum PMI-Einkaufsmanagerindex, der im April auf ein Rekordtief von 13,5 fiel (gegenüber einem Tief von 36,2 während der Finanzkrise; die Referenzlinie liegt bei 50), liefern hierfür weitere Hinweise. Zudem sank die Wirtschaftsleistung der Eurozone im ersten Quartal dieses Jahres um 3,8%. Entsprechend wird für das Gesamtjahr 2020 in der Eurozone ein negatives Wirtschaftswachstum von 7,6% gegenüber dem Vorjahr prognostiziert. Nach einer Entspannung der Lage um die Corona-Pandemie wird hingegen für das Jahr 2021 eine schnelle wirtschaftliche Erholung erwartet.

Im europaweiten Vergleich schnitt Deutschland im letzten Jahr schwächer ab. Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft schwächte sich im Jahresverlauf 2019 stark ab, was die Wirtschaftswachstumsrate auf ein Siebenjahres-Tief drückte. Während das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2018 noch rund 1,5% betrug, ging dieser Wert im Jahr 2019 auf 0,6% zurück und lag damit unter dem langfristigen Potenzialwachstum. Hintergründe für die nachlassende Dynamik waren einerseits im weltwirtschaftlichen Umfeld und den andauernden Diskussionen um Protektionismus und Handelsbeschränkungen zu sehen, andererseits belasteten politische Unsicherheiten wie der Brexit und die wirtschaftliche Situation Italiens das Wachstum. Hinzu kam die andauernde Transformation der deutschen Automobilbranche, die auch das verarbeitende Gewerbe insgesamt ausbremste. Wirtschaftlich stützend wirkten hingegen der private sowie staatliche Verbrauch, der mit je 1,6% und 2,0% eine stärkere Wachstumsrate als im Vorjahr erreichte. Positiv bemerkbar machte sich hier das anhaltend gute Beschäftigungsklima mit weiterhin niedrigen Arbeitslosenzahlen und realen Lohnzuwächsen. In der aktuellen Corona-Pandemie dürfte Deutschland sich stärker behaupten als andere europäische Länder. Aktuell befinden sich schätzungsweise bereits 10% der Erwerbstätigen in Kurzarbeit. Die angekündigten und vergleichsweise großen Fiskalpakete im Umfang von etwa 30% des BIPs sollen der negativen Entwicklung jedoch durch die Bereitstellung von Liquidität und kurzfristiger Unterstützung von Unternehmen und Arbeitnehmern entgegenwirken. Dennoch brach der ifo-Geschäftsklimaindex im März auf den niedrigsten Wert seit 2009 ein und verzeichnete den stärksten Monatsverlust seit

Aufzeichnung 1972. Während der Index im April zunächst weiter auf den niedrigsten jemals gemessenen Stand von 74 Punkten abstürzte, erholte er sich im Mai wieder etwas auf 79 Punkte. Im Vergleich zur Eurozone sank die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2020 mit -2,2% zum Vorquartal etwas moderater. Aktuelle Prognosen gehen von einem Rückgang des BIPs im laufenden Jahr von knapp 6% und einem Anstieg der Arbeitslosenquote ohne Kurzarbeit von einem Prozentpunkt aus, deren Entwicklung sich im Jahr 2021 wieder verbessern dürfte.

(Datenquellen: Oxford Economics 01-05/2020; ifo Institut 05/2020)

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 -3,0 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 (EZB) blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität lag seit September 2019 bei -0,54%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Auch an den Immobilienmärkten fand die moderate wirtschaftliche Dynamik im Jahr 2019 ihren Niederschlag, wenngleich sich die Mehrheit der von uns beobachteten Märkte auch weiterhin grundsätzlich positiv entwickelte. So profitierten etwa die Büromärkte im vergangenen Jahr von hohen Beschäftigungszuwächsen, besonders in den europäischen Metropolen. Zudem blieben Fertigstellungsvolumen auf moderatem Niveau, mit entsprechendem positiven Auswirkungen auf Leerstandsdaten und Mietniveaus. Auch an europäischen Logistikmärkten blieb die Flächen nachfrage hoch, lediglich die europäischen Einzelhandelsmärkte durchliefen weiterhin einen strukturellen Wandel.

Den europäischen Trends folgte im vergangenen Jahr auch der deutsche Immobilienmarkt. Trotz der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik entwickelten sich Immobilien in Deutschland im Jahresverlauf 2019 positiv. Die Büroflächennachfrage an den Top-7-Standorten blieb im Gesamtjahr 2019 nahe den historischen Höchstständen aus dem Jahr 2017. Leerstände in den sieben Metropolmärkten sanken weiter unter die 5%-Marke und gingen damit auf ein 15-Jahres-Tief zurück. Gleichzeitig zogen die Fertigstellungsvolumina nur leicht an und blieben auf einem moderaten Niveau, was wiederum positive Effekte auf die

Mietentwicklung hatte. Diese gute Ausgangssituation hilft den Büromärkten in der Corona-Pandemie. Zwar zeigen die Erhebungen europaweit und in Deutschland im Bürosegment eine rückläufige Flächennachfrage im ersten Quartal, die auch im weiteren Jahresverlauf verlangsamte Flächenumsätze nahelegen, dennoch bleiben signifikante Leerstände oder Mietausfälle eher unwahrscheinlich, insbesondere bei bonitätsstarken Mietern. Gleichwohl dürften Mietniveaus im Jahr 2020 an den deutschen Büromärkten sinken, obwohl sich zum Ende des ersten Quartals noch keine Rückgänge einstellten. Dank der erwarteten Erholung der Nachfrage nach Mietflächen im Zusammenspiel mit verzögerten Fertigstellungen aktueller und geplanter Bauprojekte dürfte ab dem nächsten Jahr ein Aufholprozess bei der Mietentwicklung zu beobachten sein.

Die Nachfrage nach Logistikflächen blieb im Jahresverlauf 2019 weiterhin hoch. Obwohl Projektentwicklungen weiter anstiegen, gingen Leerstände weiter zurück. Neben klassischen Logistikstandorten blieben innenstadtnahe Lagen gefragt, da diese für schnelle und effiziente Lieferungen unerlässlich erscheinen. Ebenfalls im Blickpunkt stehen großvolumige Objekte im Umland von Ballungsgebieten, die von Größeneffekten bei der Optimierung von Lieferketten profitieren. Zwar begrenzen Marktfragmentierung und Margendruck auf der Nachfrageseite mögliche Mietsteigerungen, dennoch zogen die Mietniveaus zuletzt weiter an, wobei hier insbesondere Standorte in Süddeutschland im Fokus stehen. In der aktuellen Lage ist der Logistiksektor differenziert zu betrachten, der einerseits unter Unterbrechungen der Lieferketten und die enge Anbindung an das verarbeitende Gewerbe leidet (z. B. Vertragslogistiker), andererseits vom sprunghaften Anstieg des Online-Handels profitieren dürfte. Stadtnahe Logistikimmobilien dürften durch diesen Trend perspektivisch nochmals an Attraktivität gewinnen.

Die Probleme im europäischen Einzelhandelsmarkt verschärften sich hingegen im Jahresverlauf 2019 weiter. So stiegen die Leerstandsdaten deutschlandweit erneut an, die Mieten blieben dementsprechend weiterhin unter Druck. Das ohnehin angeschlagene Segment dürfte durch die Corona-Pandemie schwer getroffen werden. Zwangsweise Ladenschließungen führen zu Mietausfällen und steigenden Insolvenzrisiken. Die Umsätze im deutschen Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel brachen im März um 10% im Vergleich zum Vorjahresmonat ein, die im Textileinzelhandel sogar um mehr als die Hälfte. Hinzu kommt, dass auch in den Tagen nach Wiederöffnung der Geschäfte nur 40% des üblichen Tagesumsatzes erreicht wurden. Dieser Trend zeigt sich exemplarisch im GfK-Konsumklimaindex, der von einem relativ stabilen Indexstand um 10 Basispunkte auf einen historischen Tiefstand von -23,1 Punkte für den Monat Mai fiel und damit einen extrem starken und schnellen Rückgang markiert. Für den Monat Juni konnte sich der Index leicht auf -18,9 Punkte erholen. Darüber hinaus ist mit einer länger andauernden Schwächephase im stationären Einzelhandel infolge des zunehmenden „Gewöhnungseffekts“ des Online-Handels zu rechnen. Einzelhandelsstandorte mit geringer Aufenthaltsattraktivität und begrenztem „Erlebnischarakter“ können dieser Entwicklung schwer standhalten.

Positiv entwickelten 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 Belegungsdaten von Hotels im April 2020 europaweit durchschnittlich um etwa 70 Prozentpunkte niedriger liegen als im Vorjahr. 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 aufgrund seiner unelastischen Nachfrage als relativ stabil gilt. Deutsche Metropolen mit Nachfrageüberhängen könnten kurzfristig sogar von gesunkenen Flächenwechselln profitieren. Trotz möglicher regulatorischer Markteingriffe, wie bereits in Berlin, dürften verzögerte Fertigstellungen das Wohnungsangebot zusätzlich verknappt und zu Druck auf die Mieten führen.

(Datenquellen: DWS 01-05/2020, PMA 04/2020, HDE 04/2020, GfK 04-05/2020, JLL Büromarktüberblick 2020, Oxford Economics 05/2020)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Dynamik am deutschen Investmentmarkt steigerte sich im Jahresverlauf 2019 und lag rund 12% über dem Vorjahr. Zum Ende des ersten Quartals 2020 konnte das annualisierte Transaktionsvolumina sogar noch einmal leicht zulegen. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 78 Mrd. EUR wurde im Zwölf-Monats-Vergleich ein neuer Rekordwert aufgestellt, der deutlich über dem langjährigen Mittelwert liegt. Die Dynamik im ersten Quartal 2020 blieb damit offensichtlich noch relativ unberührt von der Corona-Pandemie, dürfte sich in den kommenden Monaten jedoch deutlich abschwächen. Gefragt bleiben dürften vor allem noch Objekte im Spitzensegment und opportunistische Immobilien.

Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlage Druck blieben im vergangenen Jahr hoch, gleichzeitig waren Finanzierungsbedingungen weiterhin vorteilhaft. Die Anfangsrenditen blieben im Verhältnis zu den Renditen von Staatsanleihen weltweit über ihrem langfristigen Durchschnitt und boten eine attraktive Risikoprämie im Vergleich zu Anleihen. Als weiterer Beleg für das anhaltende Investoren-Interesse am Immobilienmarkt war somit die Entwicklung der Anfangsrenditen zu sehen, die infolge der rückläufigen Zinsniveaus weiteres Potenzial für Absenkungen erhielten und Immobilien verteuerten. So lagen Nettoanfangsrenditen im Bürosegment neben Berlin und München auch in Hamburg und Frankfurt nahe oder unter der 3%-Marke. Eine deutlichere Renditekompression ließ sich hingegen im Logistiksegment beobachten, das ebenfalls eine Rekordmarke erreichte und sich damit dem Bürosegment weiter annäherte. Lediglich die Nettoanfangsrenditen im Einzelhandel stagnierten oder zogen wie im Fall von Shopping Centern erst im Jahresverlauf an.

Durch die Corona-Pandemie 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 in verzögerten Ankaufprozessen zu sehen. Hiervon dürften insbesondere die Einzelhandels- und Hotelsegmente, aber auch die Büromärkte betroffen sein, während die Nutzungsart Wohnen als stabil gelten dürfte. Logistikimmobilien in stadtnahen Lagen könnten sogar von der Krise durch eine höhere Durchdringung des Onlinehandels profitieren. Infolge des anhaltend niedrigen Zinsumfelds und dem 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 europäischen Immobilienmärkte weiterhin positiv.

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

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. April 2019 bis 31. März 2020 verbuchte der Fonds einen Nettomittelzufluss in Höhe von 212,4 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich nach Beendigung der ersten Eigenkapitaltranche von 430,8 Mio. EUR (Stand: 31. März 2019) auf 641,3 Mio. EUR zum 31. März 2020.

Das Liquiditätsvermögen betrug 257,1 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im Berichtsjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,0% je Anteil und in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,5% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

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	2,0%		2,5%	
2 Jahre	5,7%	2,8%	6,7%	3,3%
3 Jahre	8,8%	2,8%	10,1%	3,3%
5 Jahre	13,5%	2,6%	15,4%	2,9%
Seit Auflegung*	13,6%	2,4%	15,4%	2,7%

* 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 bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

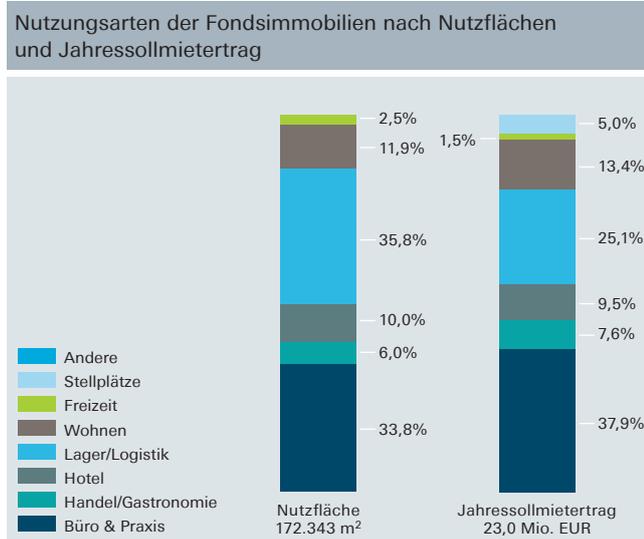
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 21 Immobilien, davon 19 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 405,2 Mio. EUR und zwei Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 13,8 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

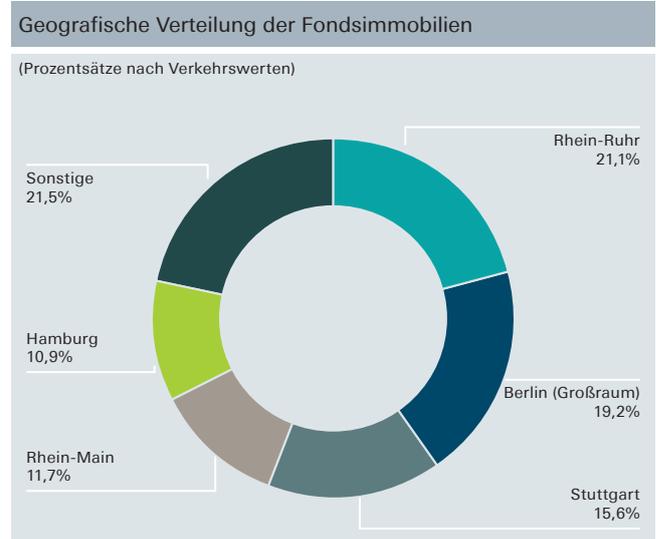
Nutzungsarten der Fondsimobilien

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

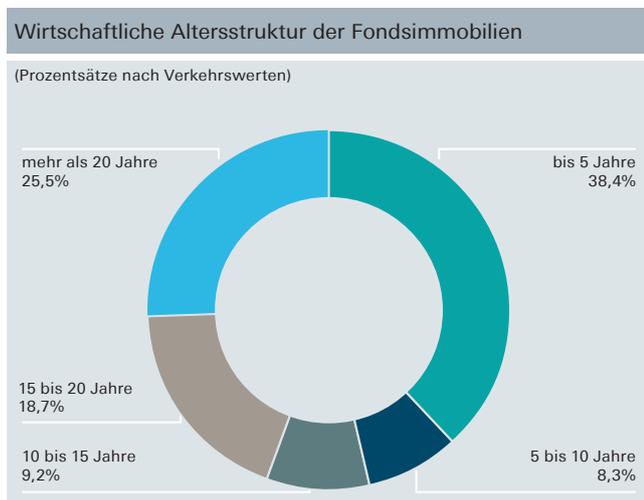


Geografische Verteilung der Fondsimobilien

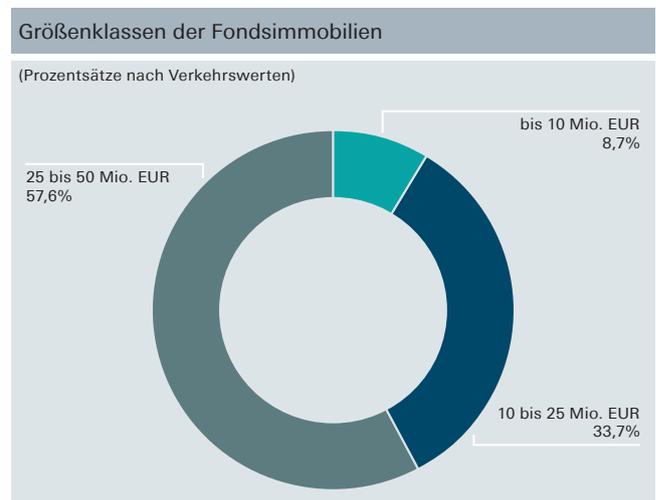
grundbesitz Fokus Deutschland ist zum Berichtsstichtag ausschließlich im Inland investiert und über verschiedene Regionen diversifiziert.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimobilien



Größenklassen der Fondsimobilien



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Wert (Mio. EUR)	Prozentsatz	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	36,4	8,7%	5
10 bis 25 Mio. EUR	141,1	33,7%	9
25 bis 50 Mio. EUR	241,4	57,6%	7
Gesamt	419,0	100,0%	21

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Leipzig (D) – Studentisches Wohnen

Der Kaufpreis beträgt rund 5,1 Mio. EUR und wurde nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung liegt östlich des Leipziger Zentrums im Stadtteil Reudnitz und verfügt über 40 voll möblierte Apartments. Der Bestandsübergang erfolgte Ende September 2019.

Berlin (D) – Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 28,2 Mio. EUR und wurde nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung befindet sich im östlichen Berliner Stadtteil Hellersdorf und verfügt über 137 Wohneinheiten und 30 Außenstellplätze für Pkws. Der Bestandsübergang erfolgte nach Baufertigstellung im November 2019.

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum erworben und werden nach dem 31. März 2020 in den Bestand übergehen:

Schönefeld (D) – Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 52,4 Mio. EUR. Die Projektentwicklung soll über 154 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten verfügen und liegt rund 17 km südöstlich der Berliner Innenstadt in Schönefeld. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im September 2020.

Dublin (IRL) – Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 30,5 Mio. EUR. Die Projektentwicklung soll über 58 Einfamilienhäuser mit jeweils 3-, 4- bzw. 5 Zimmern verfügen und liegt nahe der östlich gelegenen Hauptstadt Dublin. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung der jeweils einzelnen Abschnitte bis voraussichtlich Juni 2020.

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden nach dem 31. März 2020 in den Bestand übergehen:

Hannover (D) – gemischt genutzte Immobilie

Am 20. Dezember 2017 konnte ein Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes, gemischt genutztes Objekt geschlossen werden. Die Nutzungsarten umfassen Büro, Einzelhandel und Hotel nebst Tiefgarage, wobei alle Flächen bereits jetzt schon langfristig vermietet sind. Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 57,9 Mio. EUR und wird fällig nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe, voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020. Der Baufortschritt sowie die Bau- und Ausführungsqualität wird durch mandatierte Berater der Gesellschaft fortlaufend überwacht.

Am 29. Dezember 2017 wurde ein weiterer Kaufvertrag über ein Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien unterzeichnet, wobei die Objekte in Leipzig und Berlin bereits in den Bestand des Fonds übernommen wurden.

Heidelberg (D) – Studentisches Wohnen

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 21,8 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung soll über 119 voll möblierte Apartments verfügen und liegt südlich des Hauptbahnhofs im Stadtteil Heidelberg-Rohrbach. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im Juni 2020.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2020 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 66,7 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 15,9%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag 31. März 2020 bestanden keine Währungspositionen.

Übersicht Kredite zum 31. März 2020										
grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %	
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre		
EUR	66,7	15,9%	0,0	0,0%	7,5%	4,5%	0,0%	88,0%	1,3%	
Gesamt	66,7	15,9%	0,0	0,0%	7,5%	4,5%	0,0%	88,0%	1,3%	



DHL-Logistik, verschiedene Standorte

Vermietungsinformationen zum 31. März 2020

	Gesamt (Deutschland)
Mietobjekte (Anzahl)	21
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	419,0
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾	
Büro & Praxis	37,9%
Handel/Gastronomie	7,6%
Hotel	9,5%
Lager/Logistik	25,1%
Wohnen	13,4%
Freizeit	1,5%
Stellplätze	5,0%
Andere	0,0%
Gesamt	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)	
Büro & Praxis	0,5%
Handel/Gastronomie	1,4%
Hotel	0,0%
Lager/Logistik	0,4%
Wohnen	1,0%
Freizeit	0,0%
Stellplätze	0,2%
Andere	0,0%
Vermietungsquote	96,5%
Auslaufende Mietverträge²⁾	
bis 31.12.2020	6,2%
2021	1,8%
2022	7,5%
2023	5,5%
2024	11,4%
2025	4,8%
2026	1,3%
2027	0,6%
2028	0,0%
2023	4,7%
ab 2030	56,2%
Gesamt	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.



Stuttgart, B19



Frankfurt, Uhlandstraße

Vermietungssituation

Zum Stichtag 31. März 2020 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,5% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,3%.

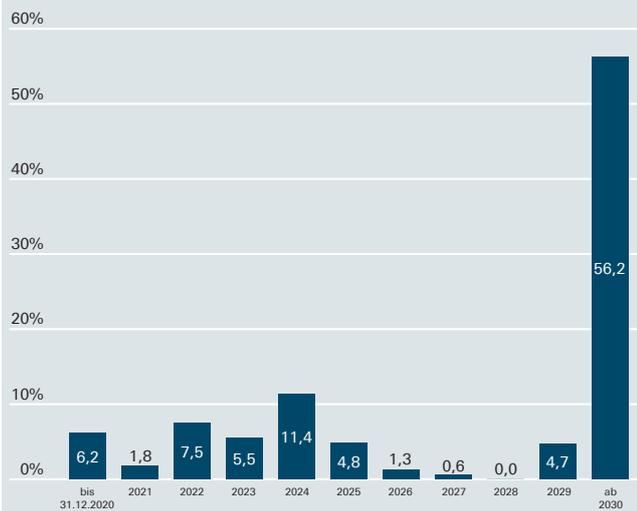
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Versorger und Telekommunikation	23,5%
Unternehmens-/Rechts- und Steuerberatung	13,7%
Wohnen	11,5%
Hotel/Gastronomie	10,9%
Technologie und Software	7,5%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	6,8%
Konsumgüter & Einzelhandel	5,5%
Bildung und Weiterbildung	3,9%
Medizin und Gesundheit	3,8%
Öffentliche Institutionen	2,3%
Baugewerbe	1,6%
Versicherungsgewerbe	1,0%
Bank & Finanzdienstleistung	0,0%
Sonstige Branchen	8,0%
Summe	100,0%

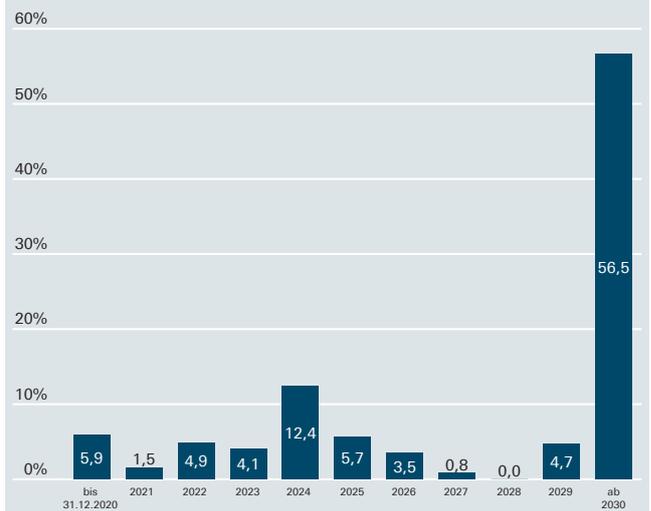
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2019/2020 in %	Gesamt (Deutschland)
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3% ¹⁾
Nettoertrag	4,1% ¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	3,4% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA	7,5% ¹⁾
Rückstellungen für latente Steuern	-0,6% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,8% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	6,0% ¹⁾
Darlehensaufwand	-0,3% ²⁾
Ertragsteuern	-0,4% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	6,6% ²⁾
Währungsänderung	0,0% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	6,6% ²⁾
II. Liquidität	
	-6,5% ³⁾
III. Sonstige Kosten	
	-0,1% ⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	
	2,6% ⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	
	2,0%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	
	2,5%

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	391,7
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	-69,7
2) Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen	322,0
3) Liquidität (inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	124,8
4) Fondsvermögen	479,8

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,3%, was unter anderem auch auf die hohe Vermietungsquote des Fonds zurückzuführen ist. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,1%.

Das „Immobilienresultat vor Steuern und AfA“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte) um 3,4%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 7,5%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)“ vermindern das Ergebnis um 0,8%-Prozentpunkte. Für latente Steuern wurden Rückstellungen in Höhe von 0,6% gebildet. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern“ von 6,0%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA“ 6,6% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 322,0 Mio. EUR).

Da der Fonds derzeit ausschließlich in Euro investiert ist, wirken sich Währungsschwankungen nicht auf den Fonds aus. Das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ beträgt damit 6,6%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit -6,5%. Hierzu hat insbesondere

das negative Wertpapierergebnis im letzten Monat des Berichtszeitraumes beigetragen.

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ von 2,6%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit -0,1% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichts.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,0% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,5% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Wertänderungen 2019/2020

Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Gesamt (Deutschland)
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	419,0
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	22,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	14,6
Sonstige positive Wertänderungen	33,3
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1,2
Sonstige negative Wertänderungen	-4,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	13,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	29,0

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

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

In Mio. EUR	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2020
Immobilien	134,7	285,7	288,3	359,1	405,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	10,8	10,6	10,8	13,8
Wertpapiere	192,2	65,4	58,1	47,2	132,5
Bankguthaben	96,0	89,6	99,3	43,1	124,6
Sonstige Vermögensgegenstände	17,9	21,8	21,1	56,0	52,2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-25,6	-52,0	-53,1	-85,5	-88,5
Fondsvermögen gesamt	415,3	421,2	424,2	430,8	641,3
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	334,8	339,5	341,7	346,8	526,5
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	6,6	6,6	6,6	6,6	10,0
Anteilwert (EUR) RC	50,68	51,37	51,82	52,69	52,54
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	0,80	0,80	1,00 ²⁾	1,20	0,80
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	80,5	81,7	82,5	84,0	114,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	1,6	1,6	1,6	1,6	2,2
Anteilwert (EUR) IC	50,75	51,48	51,99	52,90	52,83
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	0,88	0,88	1,15 ²⁾	1,40	1,00
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. Januar 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⁾	6,1%	5,8%	5,9%	5,8%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,3%	-1,0%	-0,6%	-1,2%	-1,3%
Nettoertrag ¹⁾	5,8%	4,8%	5,3%	4,6%	4,1%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹⁾	2,8%	2,6%	0,8%	2,9%	3,4%
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA ¹⁾	8,6%	7,4%	6,1%	7,5%	7,5%
Rückstellungen für latente Steuern ¹⁾	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,4%	-0,6%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) ¹⁾	-1,0%	-0,9%	-0,8%	-0,9%	-0,8%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹⁾	7,6%	6,6%	5,1%	6,1%	6,0%
Darlehensaufwand ²⁾	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Ertragsteuern ²⁾	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA ²⁾	9,0%	7,5%	5,7%	6,7%	6,6%
Währungsänderung ²⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²⁾	9,0%	7,5%	5,7%	6,7%	6,6%
II. Liquidität ³⁾	0,3%	0,6%	0,7%	1,0%	-6,5%
III. Sonstige Kosten ⁴⁾	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴⁾	1,7%	3,5%	3,5%	4,4%	2,6%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	1,4%	3,0%	2,9%	3,7%	2,0%
Anteilklasse IC	1,5%	3,2%	3,2%	4,0%	2,5%

Bezogen auf das durchschnittliche:

- 1) Immobilienvermögen
- 2) Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen
- 3) Liquiditätsvermögen inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität
- 4) Fondsvermögen

Vermögensübersicht zum 31. März 2020

Gesamtes Fondsvermögen			
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	405.205.000,00	405.205.000,00	63,2%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	15.310.133,43	15.310.133,43	2,4%
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	124.619.610,47		
2. Wertpapiere	132.530.301,63	257.149.912,10	40,1%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.503.242,69		
2. Zinsansprüche	417.470,08		
3. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	16.839.455,27 84.270,45		
4. Andere	29.223.462,42	56.067.900,91	8,7%
Summe der Vermögensgegenstände		733.732.946,44	114,4%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	66.747.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	260.697,09		
3. Grundstücksbewirtschaftung	10.136.995,62		
4. anderen Gründen	2.053.069,20	79.189.011,91	12,3%
II. Rückstellungen			
Rückstellungen	13.200.168,38	13.200.168,38	2,1%
Summe der Schulden		92.398.180,29	14,4%
C. Fondsvermögen		641.334.766,15	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
332.681.530,59	332.681.530,59	72.523.469,41	72.523.469,41
12.569.930,34	12.569.930,34	2.740.203,09	2.740.203,09
102.315.229,95		22.304.380,52	
108.810.067,98	211.125.297,93	23.720.233,65	46.024.614,17
7.802.355,17		1.700.887,52	
342.751,41		74.718,67	
13.825.534,61 69.187,75		3.013.920,66 15.082,70	
23.993.055,88	46.032.884,82	5.230.406,54	10.035.016,09
	602.409.643,68		131.323.302,76
54.800.847,21		11.946.402,79	
214.037,60		46.659,49	
8.322.679,19		1.814.316,43	
1.685.611,49	65.023.175,49	367.457,71	14.174.836,42
10.837.606,20	10.837.606,20	1.438.347,49	2.362.562,18
	75.860.781,69		16.537.398,60
	526.548.861,99		114.785.904,16

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,54 EUR	52,83 EUR
Umlaufende Anteile	10.020.924	2.172.500

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2019 bis 31. März 2020 erhöhte sich das Fondsvermögen um 210,5 Mio. EUR auf 641,3 Mio. EUR.

Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 210,5 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 3.437.724 Anteile und für die Anteilklasse IC 585.986 Anteile ausgegeben; somit erhöht sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 10.020.924 für die Anteilklasse RC und auf 2.172.500 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2020 der Wert pro Anteil (entspricht dem Rücknahmepreis) mit 52,54 EUR für die Anteilklasse RC und 52,83 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 405,2 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 15,3 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Berichtszeitraum um 166,9 Mio. EUR auf 257,1 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 47,2 Mio. EUR auf 124,6 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 132,5 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 32,1 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 56,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 16,8 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 9,5 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

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

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 29,2 Mio. EUR sind Anzahlungen auf Immobilien.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 79,2 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 66,7 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 0,3 Mio. EUR umfassen Nachzahlungen aus Kaufpreisanpassungen und Einbehalten sowie noch zu zahlende Erwerbsnebenkosten. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 10,1 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,1 Mio. EUR beinhalten insbesondere Abgrenzungen, Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 13,2 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,5 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 3,4 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 2,4 Mio. EUR auf Sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR für Ertragsteuern und 4,2 Mio. EUR für latente Steuern.



Essen, DHL Logistik



Essen, Roeser Logistik

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland															
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“	FG		B (95%)	05/15	1991	6.681	+ 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.851		247	K, PA, LA	40.900 40.800	40.850	9,7%
2	20359 Hamburg Pinnastr. 47 „Dock 47“	FG		B (100%)	05/15	2004	1.584		4.008		50	K, PA, LA	17.080 16.190	16.635	4,0%
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19, Sandstr. 24 „City Park Center“	FG		L (55%) B (44%)	06/15	2009	6.840		18.166	180	504	K, PA, LA	37.800 38.900	38.350	9,2%
4	01307 Dresden Pfotenhauerstr. 41	FG		W (79%) L (21%)	10/15	2015	1.872		742	3.432	27	PA	12.540 12.000	12.270	2,9%
5	70565 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“	FG		B (100%)	12/15	2001	3.883		10.439		184	PA	25.400 23.800	24.600	5,9%
6	14532 Kleinmachnow Herrmann-von-Helmholtz-Str. 3-7	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		14.930 14.900	14.915	3,6%
7	86156 Neusäß Regensburger Str.	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		10.500 10.300	10.400	2,5%
8	55129 Mainz Barcelona-Allee 15	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		11.810 12.040	11.925	2,8%
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		11.920 11.790	11.855	2,8%
10	45307 Essen Am Zehnthof 77, Schönscheidstr. 50	FG		LG (76%) B (24%)	07/16	2015	35.001		17.549		100	K, PA	22.060 22.820	22.440	5,4%
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		16.210 15.970	16.090	3,8%
12	90471 Nürnberg Poststr. 6	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		7.870 7.900	7.885	1,9%
13	01139 Dresden Marie-Curie-Str. 14	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.807		5.103		110		9.700 9.600	9.650	2,3%
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-102, Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“	FG		B(44%) L(40%)	11/16	1978	4.464	+ 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	11.020	796	362	K, PA	31.000 30.330	30.665	7,3%
15	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (100%)	12/16	1998	16.621		17.208		203	K, PA, LA	35.800 35.100	35.450	8,5%
16	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-12	FG		W (100%)	11/18	2018	5.120			6.141	62	PA	29.500 28.750	29.125	7,0%
17	60134 Frankfurt Umlandstr. 2	FG		B (100%)	03/19	2002	2.069	+ 4,70m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) + 2,15m ² (20/10.000 von 1.077m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	6.527		57	K, PA	36.900 37.100	37.000	8,8%
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53	FG		W (100%)	09/19	2019	506			1.001	5	PA	5.100 5.100	5.100	1,2%
19	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 38-40	FG		W (100%)	11/19	2019	7.009			8.992	30	PA	30.200 29.800	30.000	7,2%

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁹⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
2.352 2.353	50 50	2.409	1.927	482	6,5%	483	61	0,1	10.900	26,7%	4,4%	5,8	2.190
875 843	54 54	1.044	793	251	6,4%	208	32	0,1	3.000	18,0%	1,0%	3,4	758
2.550 2.526	59 59	2.147	1.293	854	5,8%	215	1.125	5,1	5.000	13,0%	3,9%	3,9	2.475
603 603	75 75	974	365	609	8,8%	98	540	5,5				1,3	577
1.524 1.546	51 51	1.266	976	290	6,5%	127	725	5,6			0,6%	2,1	1.454
783 783	46 46	1.109	872	237	7,5%	123	729	5,9	3.704	24,8%		11,0	
537 537	46 46	543	355	188	4,9%	54	322	6,1	2.550	24,5%		11,2	
612 612	46 46	766	564	202	6,3%	77	467	6,1	2.876	24,1%		11,2	
618 618	46 46	942	731	211	7,8%	94	575	6,1	2.877	24,3%		11,2	
1.244 1.320	45 45	2.083	1.452	631	10,1%	209	1.306	6,2	5.175	23,1%		10,8	
803 803	46 46	1.200	987	213	7,9%	121	772	6,3	3.793	23,6%		11,4	
403 403	46 46	371	264	107	4,9%	42	266	6,4	1.901	24,1%		11,4	
508 490	46 46	506	331	175	4,9%	51	325	6,6	2.372	24,6%		11,7	
1.904 1.901	37 36	2.733	2.041	692	9,1%	274	1.809	6,6			18,0%	5,1	1.816
2.276 2.276	38 38	2.402	1.909	493	7,5%	241	1.616	6,7				16,8	
1.162 1.162	78 79	1.866	1.164	701	7,1%	208	1.532	9,0	6.600	22,7%		1,0	1.148
1.470 1.467	42 52	2.916	2.139	777	8,2%	584	2.290	4,0	16.000	43,2%	0,5%	7,4	1.221
208 220	79 79	338	166	172	6,7%	36	302	4,5			100,0%	0,0	
1.210 1.208	80 80	338	166	172	6,7%	149	2.046	4,5				1,0	406

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
III. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung															
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland															
1	Beteiligung: 100% Beteiligung an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 7.043.126 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 4.606.577 EUR												0	0	
	Objekt: 18059 Rostock Erich-Schlesinger-Str. 65	FG		LG (77%) B (23%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.330 6.400	6.365	1,5%
2	Beteiligung: 100% Beteiligung an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 8.267.007 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 5.382.745 EUR												0	0	
	Objekt: 58640 Iserlohn Auf der Kisse 1	FG		LG (89%)	12/16	2016	16.417		4.601		76		7.350 7.480	7.415	1,8%
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung															
VII. Immobilienvermögen gesamt													418.985	100,0%	

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

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

1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

2) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung

U = unbebautes Grundstück

ER = Erbbaurecht

3) B = Büro&Praxis

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

W = Wohnen

Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

4) K = Klimaanlage

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

5) Die Fondsimmobilen werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.

6) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

7) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁹⁾	Miet- einnahmen 1.4.2019- 31.3.2020 in TEUR
Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
		59	0	59	1,0%	6	39	1,0					
353 353	46 46	359	280	79	6,0%	-47	234	6,8			11,6		
		68	0	68	1,0%	7	46	1,2					
412 412	46 46	495	417	78	7,3%	-57	336	6,9			11,8		
									66.747	15,9%		20.851	

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

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
04317 Leipzig Täubchenweg 53 D	5.063.254	21.09.2019	
12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 38-40 D	28.210.207	29.11.2019	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	33.273.461		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen			
Summe	33.273.461		



Dresden, Pfotenhauerstraße

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 Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben							124.619.610,47	19,4%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Air France-KLM S.A. EO-Obl. 2020(20/25)	FR0013477254	16.01.2025	1,88	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.027.375,00	0,6%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017 (2017/2027)	XS1717584913	15.11.2027	1,50	0,00	0,00	4.100.000,00	3.985.507,50	0,6%
APRR EO-Medium-Term Nts 2020(20/23)	FR0013477486	20.01.2023	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.837.430,00	1,5%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med. -T.Nts 19(24)	FR0013432770	05.02.2024	0,13	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	23.998.075,25	3,7%
CEPSA Finance S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2020(27/28)	XS2117485677	12.02.2028	0,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.285.993,75	0,7%
Commerzbank AG MTN-IHS S.903 v.18(23)	DE000CZ40M21	28.03.2023	0,50	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.868.946,05	0,8%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.2023	1,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.815.502,50	0,8%
Danone S.A. EO-Med.-Term Notes 2020(20/27)	FR0013495181	17.03.2027	0,57	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	5.881.440,00	0,9%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.2026	0,00	0,00	5.619.051,06	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19U23	20.01.2027	1,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.172.571,25	0,7%
Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.2023	1,50	0,00	0,00	6.000.000,00	5.977.710,00	0,9%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.2021	0,80	0,00	0,00	5.000.000,00	5.025.500,00	0,8%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.2022	0,50	15.100.000,00	0,00	15.100.000,00	14.973.688,50	2,3%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 16 v.14(21)	DE000HSH4QW4	29.10.2021	2,75	0,00	1.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 18 v.13(21)	DE000HSH4KN6	15.02.2021	3,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 7 v.14(21)	DE000HSH4N49	06.08.2021	3,00	0,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(28/Unb.)	XS2056730679	01.04.2028	3,63	3.500.000,00	3.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2020(36)	IT0005402117	01.03.2036	1,45	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LVMH Moët Henn. L. Vuitton SE EO-Medium-Term Notes 19(19/23)	FR0013405347	28.02.2023	0,13	4.700.000,00	0,00	4.700.000,00	4.630.127,03	0,7%
Raiffeisen Bank Intl AG EO-Med.-Term Nts 2019(26)S.194	XS2055627538	25.09.2026	0,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.171.565,00	1,4%
Santander Consumer Finance SA EO-Preferred MTN 2020(25)	XS2100690036	17.01.2025	0,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.425.528,20	1,5%
Spanien EO-Bonos 2019(24)	ES0000012E85	30.07.2024	0,25	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Thermo Fisher Scientific Inc. EO-Notes 2019(19/31)	XS2058556619	01.10.2031	0,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.10.2023	3,10	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.837.725,00	0,8%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1806457211	12.04.2023	0,88	0,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.19(22)	XS1972547183	01.04.2022	0,63	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.2024	0,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.2034	2,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
c) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				175.300.000,00	92.819.051,06	125.900.000,00	119.914.685,03	18,7%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Norddeutsche Landesbank -GZ- FLR-Inh.-Schv. v.18(24)	DE000NLB2UT1	28.03.2024	0,85	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.981.000,00	0,8%
Wintershall Dea Finance B.V. EO-Notes 2019(19/31)	XS2055079904	25.09.2031	1,82	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.634.616,60	1,2%
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	12.616.616,50	2,0%
Wertpapiere gesamt:				190.300.000,00	92.819.051,06	140.900.000,00	132.530.301,63	20,7%
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				45.500.000,00	50.319.051,06	25.000.000,00	22.878.673,75	3,6%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Investmentanteile				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Geldmarktinstrumente				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%

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

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	132.530.301,63 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	5.025.500,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	29.441.245,53 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	39.825.731,30 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	58.237.824,80 EUR
Summe	132.530.301,63 EUR	Summe	132.530.301,63 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.503.242,69	1,5%
davon Betriebskostenvorlagen	6.978.161,98		
davon Mietforderungen	2.525.080,71		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,0%
3. Zinsansprüche		417.470,08	0,1%
4. Anschaffungsnebenkosten		16.923.725,72	2,6%
bei Immobilien	16.839.455,27		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	84.270,45		
5. Andere		29.223.462,42	4,6%
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		66.747.250,00	10,4%
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		260.697,09	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung		10.136.995,62	1,6%
4. anderen Gründen		2.053.069,20	0,3%
davon aus Anteilsumsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
III. Rückstellungen			
		13.200.168,38	2,1%
Fondsvermögen (EUR)		641.334.766,15	



Stuttgart, Bülow Tower

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

	Gesamt-Fonds		
	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		786.799,43	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren	782.446,11		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	4.353,32		
3. Sonstige Erträge		2.405.568,48	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon		20.123.612,53	
4. Erträge aus Immobilien	20.123.612,53		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	0,00		
Summe der Erträge			23.315.980,44
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		9.064.895,24	
a) davon Betriebskosten	126.988,38		
b) davon Instandhaltungskosten	4.925.258,77		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	475.565,45		
d) davon sonstige Kosten	3.537.082,64		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00	
3. Steuern		1.424.512,18	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		896.336,07	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		4.712.810,12	
5. Verwaltungsvergütung ¹⁾	4.288.733,73		
6. Verwahrstellenvergütung	111.000,48		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	147.044,10		
8. Sonstige Aufwendungen	166.031,81		
davon Kosten externe Bewerter	166.031,81		
Summe der Aufwendungen			16.098.553,61
III. Ordentlicher Nettoertrag			7.217.426,83

1) Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	637.363,76			149.435,67	
633.851,33			148.594,78		
3.512,43			840,89		
	1.955.308,23			450.260,25	
	16.272.232,07			3.851.380,46	
16.272.232,07			3.851.380,46		
0,00			0,00		
		18.864.904,07			4.451.076,37
	7.329.987,99			1.734.907,25	
83.840,56			43.047,82		
4.010.212,40			915.046,37		
386.396,98			89.168,47		
2.849.438,04			687.644,60		
	0,00			0,00	
	1.148.799,26			275.712,92	
	724.590,03			171.746,04	
	4.208.418,31			504.391,81	
3.865.827,96			422.905,77		
89.732,82			21.267,66		
118.895,12			28.148,98		
133.962,41			32.069,40		
133.962,41			32.069,40		
		13.411.795,58			2.686.758,03
		5.453.108,49			1.764.318,34

	Gesamt-Fonds		
	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien ²⁾		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen ³⁾	118.012.919,81		
d) Sonstiges ⁴⁾		0,00	
Summe realisierte Gewinne			118.012.919,81
2. Realisierte Verluste ⁵⁾			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen	117.599.235,12		
d) Sonstiges		0,00	
Summe realisierte Verluste			117.599.235,12
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			413.684,69
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			2.309.770,37
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			9.940.881,89
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	13.225.886,43		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-9.221.065,67		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.004.820,76
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			13.945.702,65
Gesamtkostenquote ⁶⁾			1,03%

- 2) Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.
- 3) Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.
- 4) Die sonstigen realisierten Gewinne (Devisentermingeschäfte und Futures) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.
- 5) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

- 6) 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“.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	96.213.417,27		21.799.502,54	
	0,00		0,00	
		96.213.417,27		21.799.502,54
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	95.885.049,39		21.714.185,73	
	0,00		0,00	
		95.885.049,39		21.714.185,73
		328.367,88		85.316,81
		1.825.471,61		484.298,76
		7.606.947,98		2.333.933,91
10.858.721,24			2.367.165,19	
-7.694.053,80			-1.527.011,87	
		3.164.667,44		840.153,32
		10.771.615,42		3.174.087,23
		1,13%		0,60%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz Fokus Deutschland 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 nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, 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** verminderten sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 0,2 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR.

Die **sonstigen Erträge** enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 0,9 Mio. EUR und Kompensationszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen in Höhe von rund 1,3 Mio. EUR.

Die Erträge aus **Immobilien** betragen im Berichtszeitraum rund 20,1 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** betragen im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt rund 9,1 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 0,1 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 5,0 Mio. EUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR.

In den **sonstigen Kosten** von rund 3,5 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien für Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Die **Zinsaufwendungen** betragen im Berichtszeitraum rund 0,9 Mio. EUR.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** liegen mit insgesamt rund 4,7 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen der im Verkaufsprospekt unter „Kosten“, Absatz 3 sowie in den „Besonderen Anlagebedingungen“ unter § 11, Absatz 2a) und 2b) sowie Absatz 3 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 3,9 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,4 Mio. EUR.

Bei den **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von rund 0,2 Mio. EUR (§14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der Sachverständigen sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

Der **ordentliche Nettoertrag** beträgt insgesamt 7,2 Mio. EUR und verteilt sich mit 5,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 1,8 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

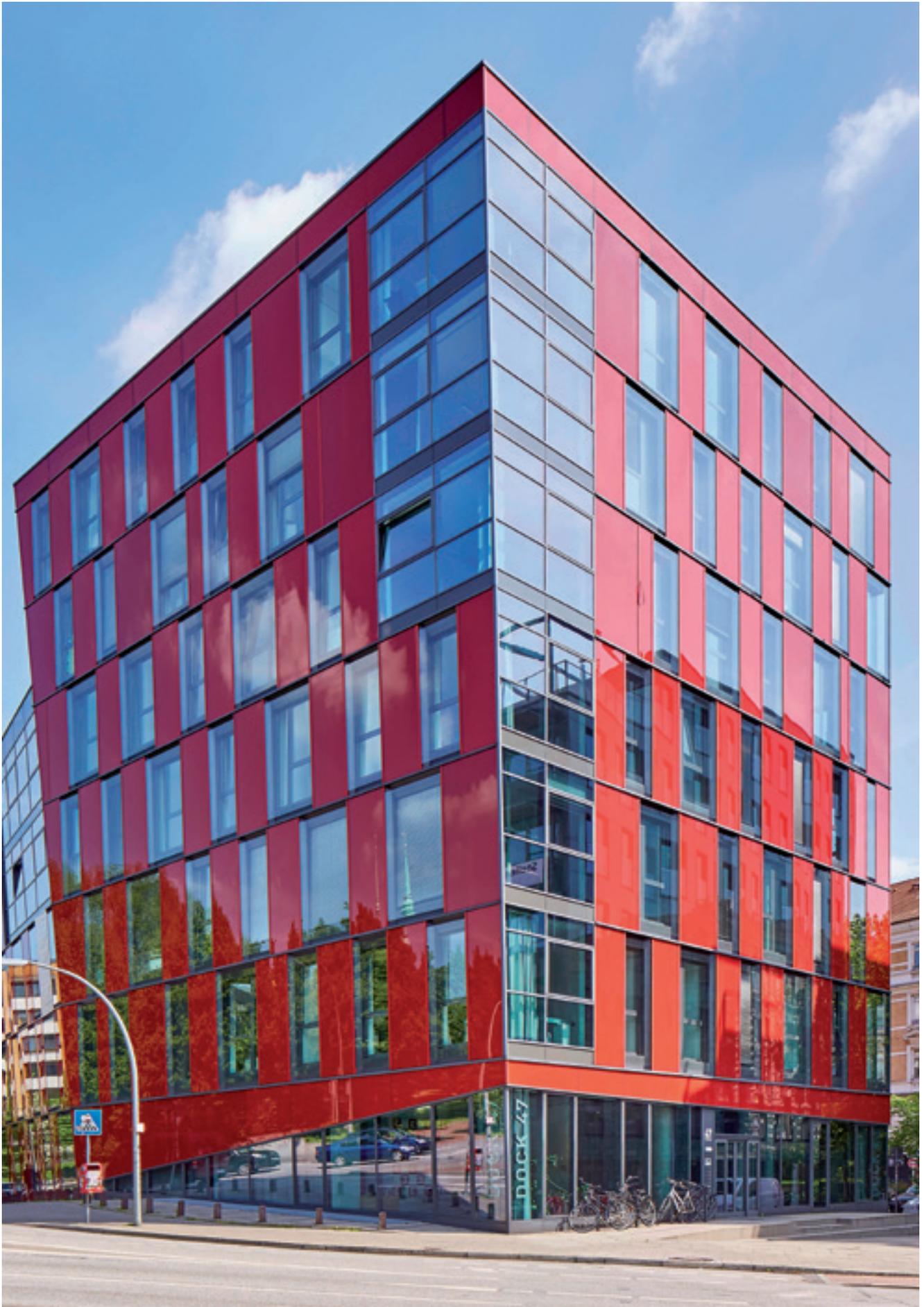
III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Aufwand in Höhe von rund 0,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Aufwand in Höhe von 0,1 Mio. EUR aus und betrifft das Ergebnis aus der Veräußerung von Wertpapieren.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein **Ertragsausgleich** von rund 1,8 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Der Ordentliche Nettoertrag und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 7,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven Geschäftsergebnis von 2,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.



Hamburg, Dock 47

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

	Gesamt Fondsvermögen	
	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2019)		430.829.198,05
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		-10.115.035,20
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		1.142,40
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾		212.388.948,42
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	216.839.068,05	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-4.450.119,53	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-2.309.770,37
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-3.405.419,80
– bei Immobilien	-3.392.726,92	
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-12.692,88	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ³⁾		13.945.702,65
– davon nicht realisierte Gewinne ⁴⁾	15.995.267,49	
– davon nicht realisierte Verluste ⁴⁾	-11.990.446,73	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		641.334.766,15

- 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 ausgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- 3) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

- 4) Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäfte, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	346.898.216,48		83.930.981,57
	-7.893.915,60		-2.221.119,60
	1.142,40		0,00
	-181.351.826,35		31.037.122,07
184.339.805,98		32.499.262,07	
-2.987.979,63		-1.462.140,00	
	-1.825.471,61		-484.298,76
	-2.754.551,45		-650.868,35
-2.744.290,52		-648.436,40	
-10.260,93		-2.431,95	
	10.771.615,42		3.174.087,23
13.132.439,31		2.862.828,18	
-9.967.771,87		-2.022.674,96	
	526.548.861,99		114.785.904,16

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: 10.020.924		Anteilklasse IC Anteile: 2.172.500	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	10.724.447,42	1,07	2.965.161,74	1,36
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.051.805,00	0,20	461.291,90	0,21
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.606.947,97	0,76	2.333.933,91	1,07
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	1.065.694,44	0,11	169.935,94	0,08
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.707.708,22	0,27	792.661,74	0,36
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	2.707.708,22	0,27	792.661,74	0,36
III. Gesamtausschüttung	8.016.739,20	0,80	2.172.500,00	1,00
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	8.016.739,20	0,80	2.172.500,00	1,00
a) Barausschüttung	8.016.739,20	0,80	2.172.500,00	1,00
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 2019/2020 von 7,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,3 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.

Der Gewinnvortrag ist in der Anteilklasse RC mit 2,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 0,8 Mio. EUR nahezu unverändert und wird auf neue Rechnung vorgetragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 8,0 Mio. EUR, was einem Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite, bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2020, von 1,5% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 2,2 Mio. EUR, was einem Wert von 1,00 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite, bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2020, von 1,9% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

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

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

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2020)	52,54 EUR	52,83 EUR
Umlaufende Anteile	10.020.924	2.172.500

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere: Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum

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

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

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

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

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

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

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

6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird 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 Abschreibungs-

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

werden berücksichtigt. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodenabgrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich 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 (ohne Transaktionskosten) 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. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,13% 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 3,4 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,7% 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 Aufwandsersatzungen.

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 356,5 TEUR belastet, dies entspricht 0,08% 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

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 Institutverordnungsverordnung („InstVV“) findet die Vergütungspolitik und -strategie des Deutsche Bank Konzerns („DB Konzern“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Die DWS KGaA und ihre Tochterunternehmen („DWS Konzern“) verfügen über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen, unter anderem einen gruppeninternen DWS Leitfadens zur Ermittlung von Mitarbeitern mit wesentlichem Einfluss auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene des DWS Konzerns im Einklang mit den 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 DWS Konzerns bilden. Die durch das DWS Compensation Com-

mittee („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 Mitarbeiter des DWS Konzerns 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 DWS 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 DWS 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 DWS Konzerns überprüft werden. Das DCC überprüft das Vergütungsrahmenwerk des DWS 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 die DWS ihre Vergütungsaufsicht verstärkt, indem sie das DWS Compensation Operating Committee („COC“) unterhalb des DCCs eingerichtet hat, um das DCC bei der Überprüfung der technischen Umsetzbarkeit, der Operationalisierung 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 DB Senior Executive Compensation Committee („SECC“) zusammen und nutzt bestimmte DB 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 DWS Konzern, einschließlich der Gesellschaft, einen Gesamtvergütungsansatz („GV“), der Komponenten für eine fixe („FV“) und variable Vergütung („VV“) umfasst.

Der DWS 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 DWS Konzerns bei. Eines der Hauptziele der Strategie des DWS Konzerns besteht darin, nachhaltige Leistung über alle Ebenen des DWS Konzerns einheitlich anzuwenden und die Transparenz bei Vergütungsentscheidungen und deren Auswirkung auf Aktionäre und Mitarbeiter im Hinblick auf die Geschäftsentwicklung des DWS Konzerns und den DB Konzern zu erhöhen. Ein wesentlicher Aspekt der Vergütungsstrategie des DWS Konzerns ist die Schaffung eines langfristigen Gleichgewichts zwischen den Interessen von Mitarbeitern, Aktionären und Kunden.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihrer 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 DWS 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 DWS Konzerns, deren 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 „Gruppenkomponente“ 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 deren nachhaltige Leistung ab.

Mit der „Gruppenkomponente“ möchte der DWS 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 Vereinbarungen des DWS Konzerns in Bezug auf die aufgeschobene Vergütung ausgezahlt bzw. gewährt werden. Der DWS Konzern behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der VV, einschließlich der Gruppenkomponente, auf null zu reduzieren, wenn gemäß geltendem lokalem 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 DWS 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 DWS Konzerns Rechnung getragen wird. Die Ermittlung des Gesamtbetrags der VV orientiert sich primär an (i) der Tragfähigkeit für den DWS Konzern (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 DWS Konzern an VV gewähren, um für eine angemessene leistungsbezogene Vergütung zu sorgen und gleichzeitig den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern).

Der DWS 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 (AuM) des DWS Konzerns bei. Insgesamt ermöglichten die konstruktiven Aktienmärkte 2019 des DWS Konzerns, ihre 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 DWS Konzern hat ihre 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 DWS 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

Gemäß Gesetz vom 12. Juli 2013 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (in seiner jeweils gültigen Fassung) sowie den ESMA-Leitlinien unter Berücksichtigung der AIFMD (Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds) hat die Gesellschaft Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft ermittelt („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 den DWS Konzern 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 fonds-basierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterwor-

fen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einem VV-Betrag von weniger als 50.000 EUR 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.

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.

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.

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 Marktzyklen aus. 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.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 2,0-Fache des Nettoinventarwertes (200,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2020):

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (96,6%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,75-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2020):

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (96,6%)

Zusätzliche Informationen

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

Frankfurt am Main, 25. 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
(ehemals: RREEF Investment GmbH)

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – 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 Sondervermögens 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 26. Juni 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler
Wirtschaftsprüfer



Doublier
Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Halbjahresbericht bzw. Verkaufsprospekt soweit ein solcher jüngerem Datums 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 im eigenen Namen beauftragen, sind nicht

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

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Fokus Deutschland und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Fokus Deutschland gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.
Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf	Essen, „Am Zehnthof 77/Schönscheidtstraße 50“ Nürnberg, „City Park Center“ Stuttgart, „Bülow Tower“ Stuttgart-Vaihingen, „B19“ Frankfurt am Main, Uhlandstraße 2
DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH Potsdamer Straße 188 10783 Berlin	Leipzig, Täubchenweg 53
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen	Dresden, Pfotenhauerstraße 41 Düsseldorf, „Münster Center“ Hamburg, „Dock 47“ Hamburg, Fehmarnstraße 8-12 Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci“ Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)
Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	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	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen	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 und/oder DWS Konzern, 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
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, „City Park Center“
Haus & Garten Michael Kautz Dorfstraße 12 04824 Beucha	Leipzig, Täubchenweg 53
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden	Dresden, Pfotenhauerstraße 41
HHS Hanse Hausmeister Service GmbH Fahrenkrön 112 22179 Hamburg	Hamburg, Fehmarnstraße 8-12
HYPÄ Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart	Stuttgart, „Bülöw Tower“
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg	Hamburg, „Dock 47“
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart	Stuttgart-Vaihingen, „B19“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin	IT Software-Dienstleistungen (Support)
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
State Street Bank International GmbH Briener Straße 59 80333 München	Verwahrstelle

1) Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe und/oder DWS Konzern, 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 52,54 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,69 EUR um 0,15 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden 0,80 EUR (= 1,52% 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 Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,4800 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,4800 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,3200 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2020 beträgt 52,83 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,90 EUR um 0,07 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden 1,00 EUR (= 1,89% 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 Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,6000 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,6000 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,4000 EUR zusammen.

Ausschüttung/ Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,00 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 15. Juli 2020. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,3200 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,4000 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,3200 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,4000 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 Einkommensteueranmeldung 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	0,8000	0,8000	0,8000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3200	0,3200	0,3200

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	1,0000	1,0000	1,0000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4000	0,4000	0,4000

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 Immobilienerträgen, 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 (sogenannte Teilfreistellung). Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte 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 (Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen 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, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel 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 Einkommenssteuer 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, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel 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

tung, 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, daher sind 60% 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 in Höhe von 70% 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.

Eingehende Erstattungsanträge werden von einem externen Steuerberater bearbeitet. Es ist vorgesehen, dass die hierfür entstehenden Kosten vom Anleger zu tragen sind.

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel 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, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen 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, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% 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 in der Regel 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 Steuer-

abzug 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.

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 Immobiliengesellschaften 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 Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften 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 gem. § 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 gem. § 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 Fokus Deutschland

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %	Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.04.2019	72,34	0	13.05.2019	76,65	0
03.04.2019	72,33	0	14.05.2019	76,65	0
04.04.2019	76,79	0	15.05.2019	76,65	0
05.04.2019	76,79	0	16.05.2019	76,63	0
08.04.2019	76,77	0	17.05.2019	76,62	0
09.04.2019	76,79	0	20.05.2019	76,59	0
10.04.2019	76,78	0	21.05.2019	76,58	0
11.04.2019	76,77	0	22.05.2019	76,56	0
12.04.2019	76,76	0	23.05.2019	76,56	0
15.04.2019	76,75	0	24.05.2019	76,56	0
16.04.2019	76,73	0	27.05.2019	76,54	0
17.04.2019	76,73	0	28.05.2019	76,58	0
18.04.2019	76,73	0	29.05.2019	76,62	0
23.04.2019	76,68	0	31.05.2019	76,60	0
24.04.2019	76,67	0	03.06.2019	76,57	0
25.04.2019	76,66	0	04.06.2019	76,60	0
26.04.2019	76,72	0	05.06.2019	76,59	0
29.04.2019	76,70	0	06.06.2019	76,58	0
30.04.2019	76,71	0	07.06.2019	76,57	0
02.05.2019	76,69	0	11.06.2019	76,54	0
03.05.2019	76,72	0	12.06.2019	76,53	0
06.05.2019	76,70	0	13.06.2019	76,52	0
07.05.2019	76,69	0	14.06.2019	76,51	0
08.05.2019	76,68	0	17.06.2019	76,50	0
09.05.2019	76,67	0	18.06.2019	76,49	0
10.05.2019	76,67	0	19.06.2019	76,48	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.06.2019	76,46	0
24.06.2019	76,42	0
25.06.2019	76,43	0
26.06.2019	76,42	0
27.06.2019	76,45	0
28.06.2019	76,43	0
01.07.2019	76,42	0
02.07.2019	76,43	0
03.07.2019	76,41	0
04.07.2019	76,40	0
05.07.2019	76,39	0
08.07.2019	76,38	0
09.07.2019	76,38	0
10.07.2019	76,39	0
11.07.2019	76,39	0
12.07.2019	76,38	0
15.07.2019	76,36	0
16.07.2019	76,39	0
17.07.2019	77,88	0
18.07.2019	77,87	0
19.07.2019	77,82	0
22.07.2019	77,79	0
23.07.2019	77,77	0
24.07.2019	77,84	0
25.07.2019	77,88	0
26.07.2019	77,91	0
29.07.2019	77,89	0
30.07.2019	77,87	0
31.07.2019	77,85	0
01.08.2019	77,85	0
02.08.2019	77,87	0
05.08.2019	77,85	0
06.08.2019	77,84	0
07.08.2019	77,83	0
08.08.2019	77,82	0
09.08.2019	77,81	0
12.08.2019	77,77	0
13.08.2019	77,76	0
14.08.2019	77,76	0
15.08.2019	77,75	0
16.08.2019	77,75	0
19.08.2019	77,72	0
20.08.2019	77,73	0
21.08.2019	77,74	0
22.08.2019	77,73	0
23.08.2019	77,72	0
26.08.2019	77,71	0
27.08.2019	77,70	0
28.08.2019	77,71	0
29.08.2019	77,70	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.08.2019	77,69	0
02.09.2019	77,67	0
03.09.2019	77,69	0
04.09.2019	77,67	0
05.09.2019	77,69	0
06.09.2019	77,68	0
09.09.2019	77,66	0
10.09.2019	77,65	0
11.09.2019	77,65	0
12.09.2019	77,66	0
13.09.2019	77,65	0
16.09.2019	77,63	0
17.09.2019	77,63	0
18.09.2019	77,61	0
19.09.2019	77,61	0
20.09.2019	77,60	0
23.09.2019	78,26	0
24.09.2019	78,25	0
25.09.2019	78,54	0
26.09.2019	78,61	0
27.09.2019	78,62	0
30.09.2019	78,59	0
01.10.2019	78,61	0
02.10.2019	78,60	0
04.10.2019	78,58	0
07.10.2019	78,58	0
08.10.2019	78,58	0
09.10.2019	78,57	0
10.10.2019	78,56	0
11.10.2019	78,56	0
14.10.2019	78,54	0
15.10.2019	78,53	0
16.10.2019	78,55	0
17.10.2019	78,55	0
18.10.2019	78,54	0
21.10.2019	78,52	0
22.10.2019	78,53	0
23.10.2019	78,52	0
24.10.2019	78,50	0
25.10.2019	78,50	0
28.10.2019	78,75	0
29.10.2019	78,75	0
30.10.2019	78,76	0
31.10.2019	78,75	0
01.11.2019	78,74	0
04.11.2019	78,71	0
05.11.2019	78,74	0
06.11.2019	78,74	0
07.11.2019	78,73	0
08.11.2019	78,72	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
11.11.2019	78,93	0
12.11.2019	78,93	0
13.11.2019	78,93	0
14.11.2019	78,92	0
15.11.2019	78,91	0
18.11.2019	78,88	0
19.11.2019	78,88	0
20.11.2019	78,88	0
21.11.2019	78,84	0
22.11.2019	78,80	0
25.11.2019	78,77	0
26.11.2019	78,76	0
27.11.2019	78,77	0
28.11.2019	78,78	0
29.11.2019	82,74	0
02.12.2019	84,50	0
03.12.2019	84,57	0
04.12.2019	84,57	0
05.12.2019	84,60	0
06.12.2019	84,60	0
09.12.2019	84,57	0
10.12.2019	84,55	0
11.12.2019	84,54	0
12.12.2019	84,55	0
13.12.2019	84,56	0
16.12.2019	84,53	0
17.12.2019	84,51	0
18.12.2019	84,55	0
19.12.2019	84,55	0
20.12.2019	84,48	0
23.12.2019	84,50	0
27.12.2019	84,48	0
30.12.2019	84,42	0
02.01.2020	84,43	0
03.01.2020	84,43	0
06.01.2020	84,36	0
07.01.2020	84,17	0
08.01.2020	77,96	0
09.01.2020	74,32	0
10.01.2020	71,61	0
13.01.2020	69,75	0
14.01.2020	67,16	0
15.01.2020	65,51	0
16.01.2020	63,95	0
17.01.2020	62,46	0
20.01.2020	59,79	0
21.01.2020	59,79	0
22.01.2020	59,78	0
23.01.2020	59,77	0
24.01.2020	59,84	0

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
27.01.2020	59,82	0
28.01.2020	59,81	0
29.01.2020	59,85	0
30.01.2020	59,85	0
31.01.2020	59,85	0
03.02.2020	59,82	0
04.02.2020	59,87	0
05.02.2020	59,87	0
06.02.2020	59,86	0
07.02.2020	59,89	0
10.02.2020	59,86	0
11.02.2020	59,86	0
12.02.2020	59,85	0
13.02.2020	59,85	0
14.02.2020	59,83	0
17.02.2020	59,83	0
18.02.2020	59,82	0
19.02.2020	59,79	0
20.02.2020	59,78	0
21.02.2020	59,77	0
24.02.2020	59,76	0
25.02.2020	59,82	0
26.02.2020	59,90	0
27.02.2020	59,93	0
28.02.2020	59,92	0
02.03.2020	59,95	0
03.03.2020	59,97	0
04.03.2020	59,98	0
05.03.2020	59,94	0
06.03.2020	59,94	0
09.03.2020	59,96	0
10.03.2020	60,12	0
11.03.2020	60,27	0
12.03.2020	60,26	0
13.03.2020	60,31	0
16.03.2020	60,42	0
17.03.2020	60,52	0
18.03.2020	60,68	0
19.03.2020	60,90	0
20.03.2020	60,95	0
23.03.2020	60,96	0
24.03.2020	60,94	0
25.03.2020	60,97	0
26.03.2020	60,97	0
27.03.2020	60,93	0
30.03.2020	60,83	0
31.03.2020	60,75	0

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 (seit 1. Oktober 2019)

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Briener Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 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

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 Ankaufsbewerter bis 30. Juni 2020:

Dipl.-Kaufmann Stefan Bröner

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.