

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Jahresbericht zum
30. September 2018



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. September 2018) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2018)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens	0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

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

Reform des Investmentsteuergesetzes zum 1. Januar 2018

Am 1. Januar 2018 ist das neue Investmentsteuergesetz in Kraft getreten. Deutsche Fonds müssen nun auf bestimmte inländische Erträge, darunter fallen u.a. Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (plus Solidaritätszuschlag) aus dem Fondsvermögen bezahlen. Bislang erfolgte eine Besteuerung nur auf Anlegerebene, aber nicht für deutsche Immobilienfonds.

Aufgrund der ab Januar 2018 entstehenden Körperschaftsteuerbelastung auf Fondsebene werden die Einkünfte für die Anleger anschließend teilweise steuerfrei sein. Der bisher jährlich individuell errechnete „Steuerfreie Anteil der Ausschüttung“ bei Offenen Immobilienfonds ist entfallen. Stattdessen gibt es ab sofort eine Teilfreistellung bei der Besteuerung von Ausschüttungen und Veräußerungsgewinnen, die die Steuerschuld jedes Anlegers bei der Versteuerung von Kapitalerträgen reduziert.

Die Höhe der Teilfreistellung ist bei Offenen Immobilienfonds abhängig vom Anlageschwerpunkt. Grundsätzlich gilt für Anleger offener Immobilienfonds eine Teilfreistellung von 60% bezogen auf Ausschüttungen und Verkaufsgewinne ihrer Anteile. Für diesen Teil der Ausschüttung wird keine Abgeltungssteuer erhoben. Hat der Fonds seinen Anlageschwerpunkt im Ausland, liegt die Teilfreistellung bei 80%. Bedingung hierfür ist, dass dauerhaft mindestens 51% des Fondsvermögens in ausländischen Immobilien oder Auslands-Immobilien-gesellschaften (die wiederum ausschließlich in ausländische Immobilien investieren dürfen) angelegt sind. Ob ein Fonds die Voraussetzungen für die höhere Teilfreistellung erfüllt, ergibt sich aus den Vermögenswerten des Fonds, die in den Anlagebedingungen beschrieben sind.

Bei Grundbesitz Europa wird vor dem Hintergrund der Anlagestrategie seit dem 1. Januar 2018 von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60% ausgegangen, der beim Kapitalertragsteuerabzug bereits berücksichtigt ist. Sofern jedoch im einzelnen Geschäftsjahr fortlaufend mindestens 51% des Fondsvermögens in ausländischen Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften investiert waren, besteht für den Anleger eine individuelle Nachweismöglichkeit im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gemäß § 20 Abs. 4 InvStG. Weitere Informationen enthält der „Ausweis der Immobilienquoten“ im Anschluss an diesen Bericht.

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

Am 31. Dezember 2017 wurden die seit dem letzten Fondsgeschäftsjahresende angefallenen ordentlichen Erträge, die unter das alte Investmentsteuergesetz fallen, steuerpflichtig. Dies betraf auch solche Fonds, die gemäß den Anlagebedingungen die Erträge regelmäßig ausschütten.

Neben der Ausschüttung für das letzte abgelaufene Geschäftsjahr kam es daher zum 31. Dezember 2017 einmalig zu einer Ertragsthesaurierung. Der hierbei ermittelte steuerpflichtige Ertrag unterliegt grundsätzlich dem Abzug von Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

In diesem Zusammenhang wurde den depotführenden Stellen Steuerliquidität in Höhe von 0,06 EUR je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,07 EUR in der Anteilklasse IC zur Verfügung gestellt. Bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorliegen einer Nichtveranlagungsbescheinigung oder anderen Verrechnungsmöglichkeiten kann dies auch zu einer Gutschrift auf dem Konto des Anlegers führen.

Details hierzu können den Mitteilungen zur Ertragsthesaurierung der depotführenden Stellen entnommen werden.

Weitere Informationen enthalten auch die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.



Warschau, Rondo One

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	6
Tätigkeitsbericht	7
Vermietungsinformationen zum 30. September 2018	17
Übersicht: Renditen, Bewertung	19
Vermögensübersicht zum 30. September 2018	24
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	26
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2018	38
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht	39
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	43
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	44
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
Entwicklung des Fondsvermögens im Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	50
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	51
Verwendungsrechnung zum 30. September 2018	52
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	52
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	53
Vermerk des Abschlussprüfers	61
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	62
Steuerliche Hinweise für den Anleger	66
Ausweis der Immobilienquoten	86
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	90
Externe Bewerter	91

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz europa im Überblick (Stand zum 30. September 2018)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	6.816,6 Mio. EUR	6.134,8 Mio. EUR	681,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	6.125,4 Mio. EUR	5.512,8 Mio. EUR	612,6 Mio. EUR
– direkt gehalten	3.844,1 Mio. EUR	3.459,6 Mio. EUR	384,5 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.281,3 Mio. EUR	2.053,2 Mio. EUR	228,2 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	61		
– direkt gehalten	44		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	15		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	94,3%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	94,3%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	17,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	7		
– direkt gehalten	4		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Bestandsübergänge	3		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2017 bis 30.9.2018)	982,2 Mio. EUR	883,4 Mio. EUR	98,8 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2017 bis 30.9.2018, BVI-Methode)			
		2,7%	3,2%
Endausschüttung je Anteil (am 19.12.2018)		1,04 EUR	1,23 EUR
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität je Anteil (am 2.1.2018) ¹⁾		0,06 EUR	0,07 EUR
Anteilwert per 30.9.2018		40,39 EUR	40,60 EUR
Rücknahmepreis		40,39 EUR	40,60 EUR
Ausgabepreis		42,41 EUR	42,63 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8

1) Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gem. § 56 Investmentsteuerreformgesetz, bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31.12.2017.

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH (ehemals: RREEF Investment GmbH) informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz europa verzeichnete im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 eine Wertentwicklung von 2,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 3,2% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach BVI-Methode).

Im Berichtszeitraum konnte der Fonds in der Anteilklasse RC Nettomittelzuflüsse in Höhe von 883,4 Mio. EUR verzeichnen, in der Anteilklasse IC Nettomittelzuflüsse in Höhe von 98,8 Mio. EUR. Saldiert ergab sich hieraus ein Nettomittelzufluss von insgesamt 982,2 Mio. EUR.

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich von 5.908,1 Mio. EUR zum 30. September 2017 auf 6.816,6 Mio. EUR zum 30. September 2018, im Wesentlichen bedingt durch die genannten Nettomittelzuflüsse. Mindernd wirkte sich dagegen die Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr aus sowie die Bereitstellung der Steuerliquidität für die Thesaurierung, die in Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 erfolgte. Zum Berichtsstichtag betrug das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 6.134,8 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 681,8 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.081,3 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2018 bei 17,7% des Immobilienvermögens und damit deutlich unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2017: 1.000,7 Mio. EUR bzw. 17,2%).

Zum Stichtag 30. September 2018 waren 94,3% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 94,3%. Das gesamte Immobilienvermögen stieg von 5.833,5 Mio. EUR (Stand: 30. September 2017) um 291,9 Mio. EUR auf 6.125,4 Mio. EUR und bildet somit die Summe der Verkehrswerte der 61 Immobilien des grundbesitz europa (30. September 2017: 58 Immobilien).

Hinzugekommen zum Portfolio ist das in Enfield bei London, Großbritannien, gelegene Einkaufszentrum „Palace Gardens“,

das im Januar 2018 für rund 58,3 Mio. EUR erworben wurde. Dieses bildet zusammen mit dem bereits im Fonds befindlichen Objekt „Palace Exchange“ ein Einkaufszentrum.

Ebenfalls in Großbritannien wurde im März 2018 das Bürogebäude „S5 International Quarter“ in Stratford, Großraum London, fertiggestellt. Dieses Objekt wurde als Projektentwicklung in 2015 erworben und bereits zuvor im Immobilienbestand des Fonds geführt.

Im Februar 2018 wurde die Projektentwicklung einer Logistikimmobilie in Frankreich erworben. Die derzeit in der Errichtung befindliche Immobilie befindet sich in Mer, einem zentralen und verkehrsgünstig angebundenen Logistikstandort inmitten Frankreichs. Nach geplanter Fertigstellung im März 2019 ist die Immobilie langfristig vollvermietet.

Ebenfalls im April 2018 wurde das größte Outlet Center „Premier Outlet Center“ in Ungarn nahe der Hauptstadt Budapest für das Portfolio erworben. Das Center verfügt über rund 100 Geschäfte mit internationalen Marken.

Daneben unterzeichnete das Fondsmanagement die Kaufverträge für eine Hotelprojektentwicklung in Düsseldorf sowie eine Büroimmobilie in Paris, Frankreich, die jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Bestand übergehen werden.

Die insgesamt vier abgeschlossenen Transaktionen in vier Ländern stärken sowohl die regionale als auch die sektorale Diversifikation des Fonds. Insbesondere ist der Fonds nun erstmals in Ungarn und somit in insgesamt zehn europäischen Ländern vertreten.

Durch die beiden Transaktionen „S5 International Quarter“ in Stratford und „Palace Gardens“ in Enfield ist der Anteil der Objekte in Großbritannien im Portfolio – gemessen an den Verkehrswerten – zum Berichtsstichtag auf 26,4% angewachsen (30. September 2017: 25,2%). Wenngleich die politische Situation weiterhin sorgfältig beobachtet wird, geht das Fondsmanagement davon aus, dass Großbritannien als größter und besonders ausgereifter europäischer Immobilienmarkt langfristig für Investoren attraktiv bleiben wird. Dennoch ist in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Marktvolatilität zu rechnen.

Im Falle eines harten, unkontrollierten Brexits dürfte es insbesondere auf dem Mietermarkt zu Korrekturen kommen. Da das Preisniveau in Großbritannien im europäischen Vergleich aber bereits deutlich nachgegeben hat, sollten weitere Zukäufe insgesamt nicht ausgeschlossen werden. Diese würden aber äußerst

selektiv vorgenommen werden. Langfristige gesicherte Einnahmen, welche eine volatile Marktphase überdauern können, sind dabei beim Ankauf von entscheidender Bedeutung.

Im Gesamtportfolio bildet Deutschland mit 28,0% einen wesentlichen Schwerpunkt. Mit insgesamt 16 Immobilien ist das deutsche Portfolio regional und sektoral gut diversifiziert.

Hinzu kommen Investments in Frankreich (12,9%), Spanien (11,0%) und Polen (10,6%), während sich die verbleibenden 11,0% auf die Niederlande, Portugal, Italien, Finnland und Ungarn verteilen. Innerhalb der europäischen Länder erfolgt zudem eine Diversifizierung nach Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel und Logistik.

Das Liquiditätsvermögen stieg im Berichtszeitraum von 1.121,9 Mio. EUR (30. September 2017) auf 1.734,7 Mio. EUR. Mit 25,4% Liquidität (30. September 2017: 19,0%) in Bezug auf das Gesamtfondsvermögen ist der Fonds gut aufgestellt, um künftig sich ergebende Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Georg Allendorf



Dr. Ulrich von Creytz



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 29. November 2018

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

Am 23. März 2018 hat der ehemalige Asset Management Geschäftsbereich der Deutschen Bank, zu dem auch die RREEF Investment GmbH gehörte, seinen Börsengang erfolgreich abgeschlossen und firmiert nun unter DWS Group GmbH & Co. KGaA. Im Zuge der Restrukturierung des Markenauftritts wurde die RREEF Investment GmbH zum 1. September 2018 in DWS Grundbesitz GmbH umbenannt. Für Anleger des Fonds ergeben sich hierdurch keine Änderungen, da sowohl die Gesellschaft als auch der Fonds grundbesitz europa weiter unter der bewährten Leitung verwaltet werden.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Während die Weltwirtschaft die Wachstumsdynamik des Vorjahres beibehält und im Jahr 2018 mit rund 3,1% wachsen dürfte, hat sich in der Eurozone im Jahresverlauf 2018 eine Verlangsamung auf hohem Niveau eingestellt. Nach Zuwächsen von 2,5% im Vorjahr dürfte die Entwicklung mit rund 2% im laufenden Jahr etwas niedriger ausfallen. So betrug das vierteljährliche Wachstum im ersten und zweiten Quartal jeweils 0,4%, dürfte sich im dritten Quartal jedoch auf einen Anstieg von rund 0,3% abgeschwächt haben. Hintergrund hierfür sind einerseits die anhaltenden weltwirtschaftlichen Unsicherheiten, ausgelöst durch den globalen Handelsstreit und zunehmenden Protektionismus, aber auch steigende Ölpreise und ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld für Schwellenländer infolge der US Dollar-Aufwertung. So deuten die Entwicklung wichtiger Frühindikatoren, wie etwa der Einkaufsmanagerindex (PMI), auf eine gewisse Eintrübung der Stimmungslage bzw. des Geschäftsklimas in der Eurozone hin. Zwar hält die Wachstumsphase nun bereits seit über fünf Jahren an und mit 54,1 Punkten liegt der Indexstand auch weiterhin über der neutralen Linie von 50 Punkten. Im September lief die Entwicklung zwischen Industrie und Sektoren jedoch deutlich auseinander und überdeckt damit sektorale Unterschiede. Während die Geschäfte der Dienstleister besser liefen als in den beiden Vormonaten, stieg die Industrieproduktion mit der niedrigsten Rate seit Mai 2016 an. Bis auf Irland, wo der Indexstand unverändert bei 58,4 Punkten auf einem Siebenmonatshoch notiert, kühlte die Konjunktur im September in allen übrigen von der Umfrage erfassten Ländern weiter ab. Davon betroffen war vor allem Spanien, wo die Wirtschaft mit der niedrigsten Rate seit knapp fünf Jahren expandierte und ein 58-Monatstief markierte. Auch Italiens Einkaufsmanager-Index lag weiter nahe seines Zweijahrestiefs von August. Von den Auftragseingängen gingen zwar erneut Wachstumsimpulse aus, das Plus an Neu- und Folgeaufträgen fiel jedoch etwas niedriger aus als im August. Ein etwas positiveres Bild zeigen wichtige Preisindikatoren für die weltweite Verschiffung von Gütern wie der Baltic Dry Index, der in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt, aktuell jedoch die Werte zu Jahresbeginn deutlich übertrifft.

Neben Frühindikatoren legen auch konkrete Daten zur Industrieproduktion und den Einzelhandelsumsätzen eine nachlassende wirtschaftliche Dynamik im dritten Quartal nahe. Beide Werte sanken im Juli bzw. August, den letzten beiden verfügbaren Datenpunkten. Auch negative Effekte auf den Warenexport nahmen im Jahresverlauf zunehmend Form an. Demgegenüber stützte der Binnenkonsum die wirtschaftliche Entwicklung der Eurozone. Zwar belastet die steigende Inflation Ausgaben der Privathaushalte, die Lohnzuwächse und steigende Beschäftigung bleiben jedoch robust. So markiert die Eurozone mit einer Arbeitslosenquote von 8,1% den niedrigsten Wert seit einer Dekade.

Darüber hinaus wirken politische Risiken belastend, insbesondere in Großbritannien und Italien. Mit 1,3% bzw. 1,1% wird in beiden Ländern für 2018 ein schwächeres Wirtschaftswachstum gegenüber dem Vorjahr erwartet, wobei neben der Industrieproduktion auch Im- und Exporte deutlich weniger stark wuchsen. Im Fall von Großbritannien dürfte ein ungeordneter Austritt aus der EU für 2018 weitere Abschlüsse beim Wirtschaftswachstum und eine Abwertung der Währung mit sich bringen. Neben der Verlangsamung des Welthandels belastete in Deutschland die aktuelle Schwächephase der Automobilbranche die wirtschaftliche Entwicklung zusätzlich. Nach einer Stagnation der Industrieproduktion dürfte diese im dritten Quartal rückläufig sein, entsprechend wird im dritten Quartal lediglich ein Wirtschaftswachstum von 0,2% erwartet. Entsprechend wird auch für das Gesamtjahr 2018 lediglich ein Anstieg von 1,8% prognostiziert, während dieses im Vorjahreswert noch bei starken 2,5% lag. Stützend wirkte im Jahresverlauf weiterhin der Binnenkonsum, der von einem engen Arbeitsmarkt mit weiterem Beschäftigungsaufbau und Lohnzuwächsen profitierte.

(Datenquellen: Oxford Economics 09/2018; Markit 10/2018; Bloomberg 10/2018)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 nahezu unverändert geblieben. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 2. Oktober 2017 bei 0,45% p.a. und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 0,47% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden Staatsanleihen sind im Berichtszeitraum leicht gestiegen, rentieren aber weiterhin deutlich im Minusbereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 2. Oktober 2017 bei -0,71% p.a. und am letzten Handelstag des Geschäftsjahres bei -0,59%.

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

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die europäischen Immobilienmärkte entwickelten sich dank der robusten Wirtschaftslage und anhaltender Flächennachfrage grundsätzlich positiv. Im Bürosegment zeigte sich der Flächenumsatz infolge des anhaltenden Bürobeschäftigungswachstums im Jahresverlauf 2018 stark. Gleichzeitig blieben Fertigstellungsvolumen überraschend verhalten und ließen Leerstände in der Folge auf unter 8% und damit unter den 10-jährigen Mittelwert sinken, was wiederum in steigenden Mietniveaus resultierte. Gleichzeitig blieben hochwertige Flächen in zentralen Innenstadtlagen gesucht. Insbesondere Madrid und Berlin sind in 2018 als europäische Spitzenreiter bei den Mietanstiegen zu nennen, in Berlin nicht zuletzt aufgrund der deutlichen Flächenknappheit mit Leerstandsdaten unter 3%. Auch innerstädtische Bürolagen in Paris profitierten von einem begrenzten Flächenangebot, wohingegen London mit steigender Flächenverfügbarkeit und den anhaltenden „Brexit-Sorgen“ kämpft.

Auch das Logistiksegment entwickelte sich 2018 weiter positiv. Die hohe Flächennachfrage führte auf europäischer Ebene zu Jahresbeginn zu neuerlichen Rückgängen der Leerstände auf ein Niveau von unter 5%. So wirkt eine Kombination aus zyklischer Erholung der europäischen Wirtschaft im Zusammenspiel mit strukturellen Effekten, beispielsweise Veränderungen in den Lieferketten, förderlich auf die Flächennachfrage. Wichtiger Treiber war hier auch weiterhin der Online-Handel, regionale Schwerpunkte der Nachfrage bildeten dabei Großbritannien, Deutschland und Polen. Die positive Entwicklung des europäischen Arbeitsmarktes und die grundsätzliche Stärke des verarbeitenden Gewerbes wirkten ebenfalls positiv. Trotz starker Flächennachfrage blieben spekulative Projektentwicklungen begrenzt, wenngleich Bauaktivitäten in Summe zunahmen und Mietniveaus langsam anzogen. Insbesondere Dublin konnte in den letzten vier Quartalen weitere Mietanstiege verzeichnen und auch in Kopenhagen hat sich die geringe Flächenverfügbarkeit in höheren Mieten niedergeschlagen. In Madrid blieben die Leerstände ebenfalls niedrig, wenngleich sich dies bis zur Jahresmitte noch nicht auf Mietniveaus ausgewirkt hat.

Im starken Kontrast dazu steht die Entwicklung im Einzelhandelssegment. Hier stieg der Leerstand auf europäischer Ebene erneut an und liegt trotz grundsätzlich guter Fundamentaldaten sowohl in innerstädtischen Spitzenlagen als auch in Shopping Centern über dem 10-jährigen Durchschnitt. So stiegen in französischen und deutschen Shopping Centern die Leerstände nach einer Periode sinkender Passantenfrequenzen an und mündeten in Rückgängen der Spitzenmieten. Auch in Großbritannien zeigten sich Bremseffekte im Einzelhandelssegment. Infolge steigender Kosten und Wettbewerbsdruck durch Online-Handel stieg die Anzahl an Geschäftsaufgaben und Ladenschließungen bis zur Jahresmitte auf insgesamt 1.900 Einheiten, darunter bei Traditionsmarken wie „Marks & Spencers“ oder „House of Fraser“. Letztlich kommen auch hier Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft zum Tragen. Zwar stiegen Einzelhandelsumsätze in vielen Märkten an, der überwiegende Teil der

Umsatzzuwächse entfiel jedoch häufig auf das E-Commerce-Segment, welches europaweit Marktanteile hinzugewinnen konnte. Der stationäre Einzelhandel befand sich 2018 hingegen weiterhin unter Druck, dementsprechend sahen sich viele Einzelhändler in Europa gezwungen, ihre Vertriebskanäle im Rahmen von Omni-Channel-Initiativen stärker zu bündeln und ihr Filialnetzwerk auszudünnen bzw. zu restrukturieren.

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

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Immobilienanlagen blieben in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 gefragt. Trotz langsamer Veränderungen im Zinsumfeld und abschmelzender Risikoaufschläge gegenüber risikolosen Vergleichsindizes ist der Anlagedruck institutioneller Investoren weiterhin hoch. Dies schlug sich in anhaltend hohen Transaktionsvolumen und weiter steigenden Immobilienpreisen nieder. Zwar ging das weltweite Investitionsvolumen im dritten Quartal 2018 nach vorläufigen Zahlen auf rund 290 Mrd. EUR zurück, lag damit aber nur knapp unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die letzten vier Quartale stellten mit über 1.350 Mrd. EUR das Vorjahresergebnis ein. Auffällig ist allerdings ein deutlicher Rückgang der Veräußerungen von Bauland im dritten Quartal gegenüber den sehr hohen Werten der Vorquartale. Auch der Verkauf von Gewerbeimmobilien verzeichnete moderate Rückgänge und wurde nicht komplett durch höhere Verkaufsumsätze bei Wohnimmobilien ausgeglichen.

Auch die europäischen Immobilienmärkte verzeichneten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 rückläufige Transaktionsvolumen gegenüber der Vorjahresperiode. Nach den starken Umsätzen des Jahres 2017 und dem Rekordergebnis von über 100 Mrd. EUR im vierten Quartal deuten vorläufige Zahlen insbesondere für das dritte Quartal 2018 auf Rückgänge hin. Mit rund 45 Mrd. EUR liegt das Transaktionsvolumen etwa 30% unterhalb der Vorjahresperiode und stellt damit den niedrigsten Quartalswert seit fünf Jahren dar. Auf Länderebene verzeichneten insbesondere Großbritannien (12 Mrd. EUR), die Niederlande (3,2 Mrd. EUR) und Frankreich (1,7 Mrd. EUR) deutliche Rückgänge gegenüber dem zweiten Quartal, die sich im Vergleich der ersten drei Quartale mit der Vorjahresperiode allerdings relativieren. Hier liegen sowohl die nordeuropäischen Länder ebenso wie Deutschland zurück.

Auf Segmentebene sind demgegenüber insbesondere gesunkene Umsätze im Bürosegment, aber auch rückläufige Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien Grund der Rückgänge. Zudem gab der Handel mit Baugrundstücken auf niedrigem Niveau deutlich nach und fiel mit rund 1,3 Mrd. EUR gegenüber anderen Marktsegmenten gering aus. Somit scheint sich die Verschiebung der Investorenpräferenzen hin zum Logistik- und Wohnsegment auch im Jahresverlauf 2018 fortzusetzen und trotz europaweit verhaltener Transaktionsvolumen keinen grundsätzlichen Nachfragerückgang seitens institutioneller Investoren

zu belegen. Zudem deuten Umfrageergebnisse auf anhaltendes Investoreninteresse hin, und auch Kapitalzusagen bzw. verfügbare Investitionsmittel blieben weiterhin hoch. Dennoch schien sich in den ersten neun Monaten des Jahres die Diskrepanz zwischen Anlagezielen und tatsächlichen Investitionen auszuweiten. Grund hierfür dürfte nicht zuletzt die eingeschränkte Verfügbarkeit passender Anlageobjekte, insbesondere aber die anhaltende Renditekompression auf hohem Niveau gewesen sein. So war in der Mehrzahl der europäischen Büromärkte im ersten Halbjahr erneut ein leichter Rückgang der Anfangsrenditen um durchschnittlich fünf Basispunkte auf 3,6% zu beobachten. Gleichzeitig verzeichneten die europäischen Logistikmärkte eine Renditekompression von rund 20 Basispunkten und damit eine weitere Annäherung an das Niveau im Bürosegment. Mit bis zu 50 Basispunkten fielen Rückgänge in Mailand (5,5%), Helsinki (5,5%) oder Amsterdam (4,5%) besonders hoch aus, während sich beispielsweise die belgischen Logistikstandorte nicht weiter verteuerten (Brüssel: 5,6%).

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

Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

Die Anlagestrategie des Fonds stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Fonds sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Fonds in Mitgliedsländern der EU und des EWR sowie sehr selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ im aktuellen Verkaufsprospekt sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Fonds, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt. Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen“ müssen mindestens 51% des Wertes des Fonds in Immobilien investiert sein, die in der EU oder im EWR belegen sind.

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

Der Fonds investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie selektiv in Wohnimmobilien.

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss in Höhe von 982,2 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen stieg von 5.908,1 Mio. EUR (Stand: 30. September 2017) auf 6.816,6 Mio. EUR (+15,4%) zum 30. September 2018.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich auf 681,8 Mio. EUR erhöht (30. September 2017: 590,6 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 10,0% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel erreichten einen Betrag in Höhe von 1.734,7 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,7% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 3,2% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Nach Abfluss der Steuerliquidität per 2. Januar 2018 verbleibt zum 19. Dezember 2018 eine Barausschüttung in Höhe von 1,04 EUR/Anteil in der Anteilklasse RC und 1,23 EUR/Anteil für die Anteilklasse IC. Unter Berücksichtigung der bereits ausbezahlten Steuerliquidität ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine Mittelverwendung von 1,10 EUR je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,30 EUR je Anteil in der Anteilklasse IC.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2018)				
	Anteilklasse RC	Ø p. a.	Anteilklasse IC	Ø p. a.
1 Jahr	2,7%		3,2%	
2 Jahre	6,0%	2,9%	6,9%	3,4%
3 Jahre	8,6%	2,8%	10,2%	3,3%
5 Jahre	15,0%	2,8%	17,8%	3,3%
10 Jahre	34,7%	3,0%	41,0%	3,5%
15 Jahre	78,6%	3,9%		
20 Jahre	117,0%	3,9%		
25 Jahre	179,2%	4,2%		
30 Jahre	313,0%	4,8%		
35 Jahre	456,2%	5,0%		
40 Jahre	714,7%	5,4%		
45 Jahre	992,9%	5,5%		
Seit Auflegung *	1.284,8%	5,6%	43,9%	3,5%

* Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. 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.

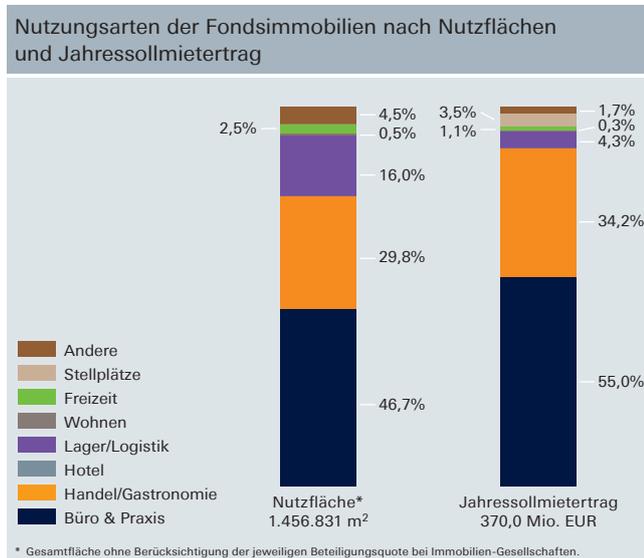
Immobilienbestand des Grundbesitz Europa

Zum Portfolio von Grundbesitz Europa gehörten zum Berichtstichtag 61 Immobilien, davon sind 44 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 3.844,1 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 17 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 2.281,3 Mio. EUR gehalten, davon 15 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Zwei Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

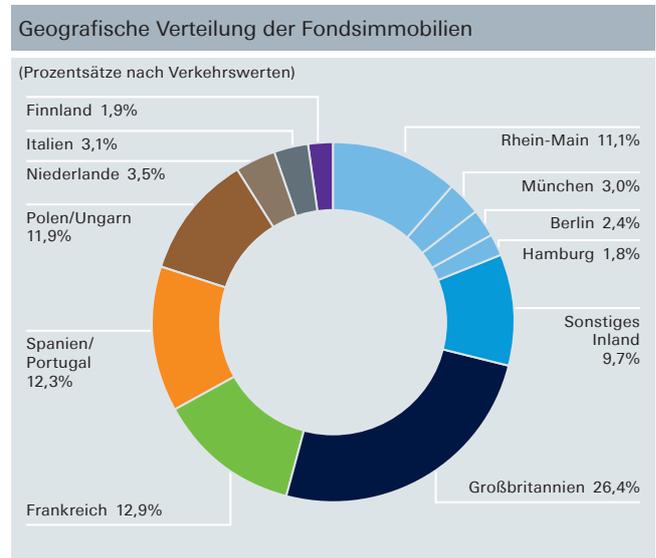
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmiet-ertrag dominiert weiterhin der Anteil von Büroimmobilien im Portfolio von grundbesitz europa. Diversifizierung erfährt der Fonds durch einen hohen Anteil von Einzelhandelsimmobilien sowie durch Logistikobjekte, die hier in der Kategorie „Lager/Logistik“ dargestellt sind.

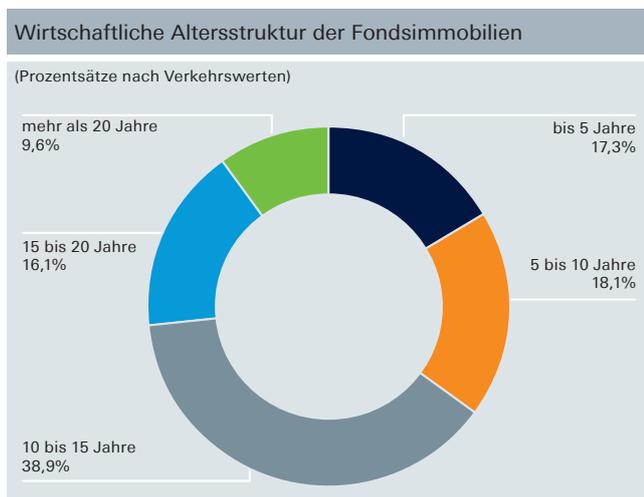


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Die 44 direkt gehaltenen Immobilien sowie die 17 über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien sind regional breit diversifiziert.

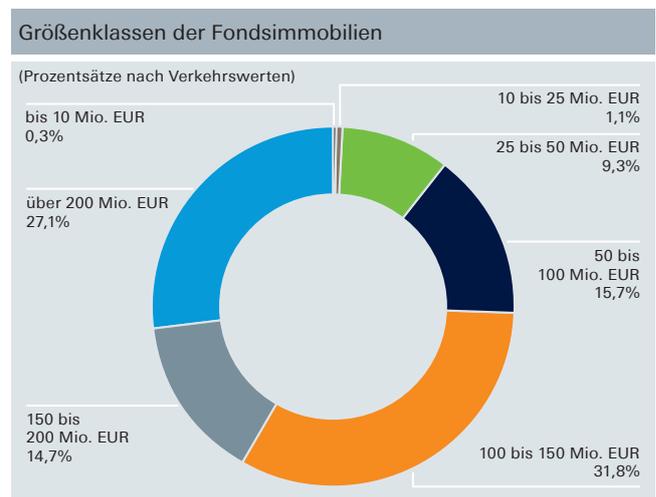


Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien

Bei den zehn Objekten mit einem Verkehrswert über 150 Mio. EUR handelt es sich um langfristig vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in verschiedenen Ländern. 28 Immobilien haben einen Verkehrswert zwischen 25 und 100 Mio. EUR.



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	20,7	0,3%	3 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	65,2	1,1%	4 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	572,4	9,3%	15 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	959,8	15,7%	13 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.947,6	31,8%	16 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	902,4	14,7%	5 Objekte
über 200 Mio. EUR	1.657,3	27,1%	5 Objekte
Gesamt	6.125,4	100,0%	61 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

Enfield (GB) – „Palace Gardens“

Ergänzend zu dem bereits im November 2016 erworbenen Einkaufszentrum „Palace Exchange“ in Enfield, Großbritannien, hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa im Januar 2018 das benachbarte und direkt angrenzende Einkaufszentrum „Palace Gardens“ mit rund 20.378 m² erworben.

Rund 550 Pkw-Stellplätze stehen im dazugehörigen Parkhaus den Besuchern zur Verfügung. Das im Einzugsgebiet von London liegende offene Einkaufszentrum „Palace Gardens“ wurde 1984 errichtet und ist gut an den Straßenverkehr angeschlossen, Bus und Bahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Komplex besteht aus mehreren in L-Form angelegten Gebäuden mit vier Zugängen und verfügt über mehr als 40 Mieteinheiten mit nationalen und internationalen Mietern.

Der Kaufpreis betrug rund 58,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 11. Januar 2018.

Budapest (H) – „Premier Outlet Center“

Im März 2018 wurde ein Kaufvertrag für das größte Outlet Center Ungarns unterzeichnet, das „Premier Outlet Center“ nahe der Hauptstadt Budapest. Auf rund 23.500 m² Fläche finden sich rund 100 Geschäfte mit internationalen Marken. Den Besuchern stehen neben öffentlichen Verkehrsmitteln rund 1.800 kostenfreie, zum Center gehörende Parkplätze zur Verfügung. Das Objekt ist derzeit zu rund 84% vermietet. Bis zum Jahr 2021 sind im und am Center diverse Umbaumaßnahmen geplant, um die Vermietungsquote weiter zu steigern und die Besucherfrequenz zu erhöhen.

Der Kaufpreis betrug rund 75,2 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 18. April 2018.

Zwei Projektentwicklungen befinden sich in der Bauphase:

Frankfurt (D) – „Kornmarkt Arkaden“

Bereits am 11. März 2016 wurde der Vertrag über den Erwerb von 94,9% der Objektgesellschaft für ein Hotelprojekt in zentraler Lage Frankfurts unterzeichnet.

Am gleichen Standort entstehen weitere, gemischt genutzte Gebäude, die ebenfalls über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Ein Vertrag zum Erwerb von jeweils 94,9% wurde am 1. Dezember 2016 abgeschlossen. Der endgültige Beitritt in alle Objektgesellschaften „Kornmarkt“ erfolgt voraussichtlich bis Anfang 2019. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 150 Mio. EUR.

Mer/Orléans (F) – Logistikkimmobilie „Mer“

Eine weitere Projektentwicklung betrifft eine Logistikkimmobilie in zentraler Lage in Frankreich, für die am 27. Februar 2018 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Mit Fertigstellung des Gebäudes, geplant für März 2019, wird die Immobilie für neun Jahre an eine französische Baumarktkette vollständig vermietet. Aufgrund der hohen Gebäudestandards an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit ist die Zertifizierung „LEED Silver“ angestrebt.

Die Logistikkimmobilie wird über rund 74.000 m² Nutzfläche und mehr als 200 Parkplätze für Pkw und Lkw verfügen. Der Kaufpreis beträgt rund 52,9 Mio. EUR.

Die folgende Projektentwicklung wurde fertiggestellt:

London-Stratford (GB) – „S5 International Quarter“

Die im Januar 2016 erworbene Projektentwicklung im Großraum London wurde am 27. März 2018 fertiggestellt. Das neu entstandene, qualitativ hochwertige Bürohochhaus befindet sich im Teilmarkt Stratford auf dem ehemaligen Gelände der Olympischen Spiele des Jahres 2012.

Die Immobilie entspricht sehr hohen Standards an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit. Ein Nachhaltigkeitszertifikat mit der höchsten Auszeichnung „BREEAM Excellent“ wird angestrebt.

Die Flächen sind vollständig vermietet. Ankermieter mit einem langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre und Nutzer von rund 85% der Bürofläche ist die Bankenaufsichtsbehörde von Großbritannien (Financial Conduct Authority – FCA). Der Kaufpreis betrug umgerechnet rund 430 Mio. EUR.

Vier Objekte wurden im Berichtszeitraum erworben und werden erst nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen:

Düsseldorf (D) – Projekt „Trio“ (drei Hotels)

In Düsseldorf wurde am 31. August 2018 der Kaufvertrag über drei Hotelkonzepte unterzeichnet, die als Projekt für den Fonds entwickelt werden. Es handelt sich um ein Ensemble aus drei komplementären Hotelkonzepten mit insgesamt 717 Zimmern in der Nähe des Düsseldorfer Hauptbahnhofes. Der Kaufpreis beträgt rund 157,4 Mio. EUR. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2021 geplant.

Paris (F) – „Tour Blanche“

Am 24. September 2018 wurde der Kaufvertrag für das Bürogebäude „Tour Blanche“ unterzeichnet. Die Immobilie wurde im Jahr 1967 gebaut und in den Jahren 2012 bis 2014 komplett renoviert. Das Objekt ist zu 100% bis September 2023 an einen französischen Energieversorger als deren Hauptsitz vermietet. Als Kaufpreis wurden 225,0 Mio. EUR vereinbart, die endgültige Abrechnung erfolgt mit Besitzübergang.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte verkauft oder sind aus dem Bestand des Fonds herausgegangen.

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2018 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.081,3 Mio. EUR (30. September 2017: 1.000,7 Mio. EUR). Derzeit sind insgesamt 24 Immobilien mit Rechten Dritter belastet. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen bei niedrigem Zinsniveau.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 17,7% bezogen auf das Immobilienvermögen. Zum Stichtag bestehen für acht Immobilien Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 471,5 Mio. EUR (30. September 2017: 373,3 Mio. EUR). Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 609,8 Mio. EUR (30. September 2017: 627,4 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 30. September 2018

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Ausland)	408,8	6,7	66,8	1,1	20,5		16,8	6,7	2,07
Euro-Kredite (Inland)	26,1	0,4	108,1	1,8			4,5	7,9	1,47
GBP	471,5	7,7			4,5		7,6	31,5	2,38
Gesamt	906,4	14,8	174,9	2,9	25,0	0,0	28,9	46,1	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2018

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (Mio.)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (Mio. EUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	170,2	0,89265	190,7	2,8
PLN	30,1	4,27149	7,1	0,1
Gesamt			197,7	2,9

Die Strategie der Währungsabsicherung ist mittel- bis langfristig ausgelegt und basiert auf dem Aspekt Minimierung der Absicherungskosten/Maximierung der Absicherungserträge. Preise für Devisenterminabsicherungen resultieren primär aus der sich darzustellenden Zinsdifferenz zwischen Euro-Zone und Investitionsland und der Laufzeit (Restlaufzeit) des Terminkontraktes. Änderungen in der Zinsdifferenz führen zu Änderungen in der Werthaltigkeit der Terminabsicherung.

Vermietungsinformationen zum 30. September 2018

Land	Deutschland	GB	Frankreich ⁴⁾	Polen	Spanien	Niederlande	sonstiges Europa	Gesamt ⁴⁾
Mietobjekte (Anzahl)	16	11	10	7	5	5	6	60
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	1.714,1	1.619,0	770,7	651,1	675,3	213,0	461,1	6.104,3
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾								
Büro & Praxis	44,4%	84,1%	76,6%	48,4%	4,6%	87,5%	20,2%	55,0%
Handel/Gastronomie	38,0%	14,1%	9,5%	34,3%	85,4%	2,2%	74,7%	34,2%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	6,2%	0,5%	8,5%	8,5%	3,2%	0,9%	0,8%	4,3%
Wohnen	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Freizeit	0,7%	0,0%	0,0%	1,4%	5,4%	0,0%	1,7%	1,1%
Stellplätze	6,0%	1,2%	2,7%	5,3%	0,3%	8,8%	2,3%	3,5%
Andere	3,6%	0,0%	2,6%	2,1%	1,1%	0,6%	0,2%	1,7%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾								
Büro & Praxis	1,2%	0,0%	5,0%	5,5%	0,0%	1,2%	3,9%	2,1%
Handel/Gastronomie	1,4%	1,0%	0,2%	1,8%	12,7%	0,0%	7,1%	2,8%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,5%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,1%
Stellplätze	0,2%	0,2%	0,8%	0,5%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%
Andere	0,1%	0,0%	0,8%	0,2%	0,1%	0,3%	0,1%	0,2%
Vermietungsquote	96,8%	98,8%	92,6%	90,5%	86,4%	98,5%	88,7%	94,3%
Auslaufende Mietverträge³⁾								
bis 31.12.2018	0,7%	4,8%	5,0%	3,9%	2,9%	8,4%	5,9%	3,8%
2019	8,0%	3,8%	14,8%	16,6%	16,3%	0,0%	23,9%	10,5%
2020	8,7%	16,9%	6,0%	18,9%	18,6%	0,6%	23,8%	13,6%
2021	13,1%	3,8%	36,0%	10,8%	26,0%	29,3%	13,6%	15,2%
2022	11,3%	2,6%	15,3%	15,0%	16,1%	3,2%	9,6%	9,8%
2023	9,7%	5,0%	1,5%	8,7%	8,2%	0,7%	12,8%	7,0%
2024	10,2%	3,6%	6,3%	13,7%	4,2%	0,0%	8,1%	7,2%
2025	19,6%	2,1%	0,0%	6,7%	2,4%	7,8%	0,3%	7,1%
2026	2,9%	4,7%	0,0%	1,4%	4,3%	0,0%	0,5%	2,6%
2027	2,5%	23,4%	15,1%	1,4%	0,0%	0,0%	0,9%	9,1%
ab 2028	13,3%	29,3%	0,0%	3,1%	0,9%	49,9%	0,7%	14,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

3) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

4) Ohne Projektentwicklung „Mer“, Frankreich.

Vermietungssituation

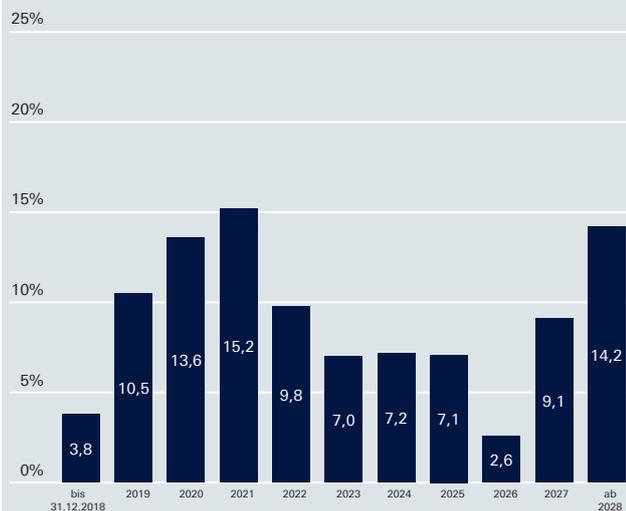
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete) – nach Branchen

Konsumgüter & Einzelhandel	34,6%
Bank & Finanzdienstleistung	22,6%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	9,4%
Technologie und Software	3,8%
Hotel/Gastronomie	3,5%
Versicherungsgewerbe	3,4%
Bau	2,7%
Automobil & Transport	2,1%
Versorger und Telekommunikation	1,0%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	1,0%
Wohnen	0,3%
Sonstige Branchen	15,6%
Summe	100,0%

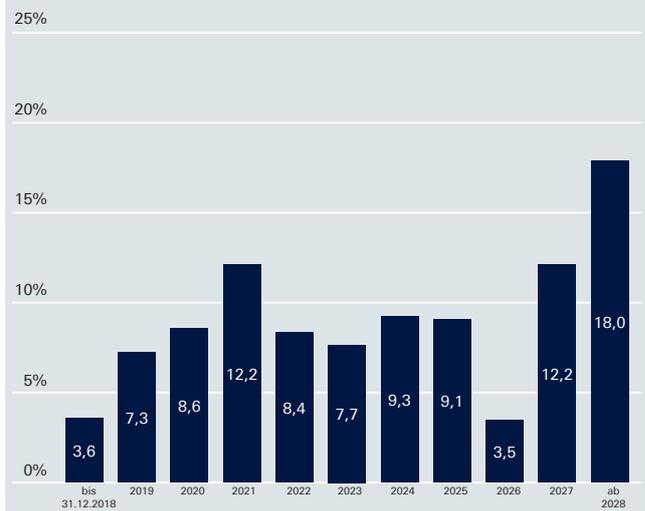
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

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 2017/2018 in %	
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4% ¹⁾
Nettoertrag	4,8%¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	0,8% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA	5,6%¹⁾
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	-0,5% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,4% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	4,8%¹⁾
Darlehensaufwand	-0,5% ²⁾
Ertragsteuern	-0,5% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	4,9%²⁾
Währungsänderung	0,1% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	5,0%²⁾
II. Liquidität	0,5%³⁾
III. Sonstige Kosten	-0,3%⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,7%⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,7%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,2%

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	5.988,9
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	1.057,4
2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	4.931,6
3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.349,7
4) Fondsvermögen	6.266,9

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 5,3% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilien. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 4,8%.

Das Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 4,8%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 4,9%.

Aufgrund von Währungskursschwankungen haben sich unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte Währungsänderungen von 0,1% ergeben.

Die Liquiditätsrendite von +0,5% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapier- und Futuresbewertungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 21,5%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten 3,7%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,7% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 3,2% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2017/2018

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	GB	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	Sonstiges Europa	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag	5,7%	6,6%	7,0%	7,0%	5,3%	11,7%	6,7%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-2,1%	3,6%	-1,0%	-1,7%	-1,2%	-1,1%	-2,6%	-0,4%
Nettoertrag	3,5%	10,2%	6,0%	5,4%	4,1%	10,6%	4,1%	4,8%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	1,4%	0,1%	3,5%	-0,2%	0,8%	0,8%	0,4%	0,8%
Immobilienresultat vor Steuern und AfA	4,9%	10,3%	9,5%	5,2%	4,9%	11,4%	4,5%	5,6%
Rückstellungen für latente Steuern	-0,4%	0,0%	-2,7%	-0,8%	-0,4%	-0,9%	0,0%	-0,5%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,5%	-0,7%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	3,9%	9,6%	6,7%	4,2%	4,2%	10,1%	4,2%	4,8%
Darlehensaufwand	-0,2%	-0,6%	-0,5%	-0,4%	0,0%	-1,2%	0,0%	-0,5%
Ertragsteuern	-0,3%	-0,6%	-0,4%	1,0%	-1,3%	-0,3%	-0,6%	-0,5%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	3,1%	5,7%	3,8%	4,0%	2,4%	5,2%	3,7%	4,9%

Übersicht: Wertänderungen in 2017/2018

Land Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	GB	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	Sonstiges Europa	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	1.714,1	1.619,0	791,9	651,1	675,3	213,0	461,1	6.125,4
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	90,3	97,0	44,7	43,4	35,3	13,3	34,7	358,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	35,6	102,4	24,9	4,0	5,8	2,3	3,3	178,2
Sonstige positive Wertänderungen		59,7 ²⁾	21,2 ³⁾				75,6 ⁴⁾	156,5
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-14,6	-13,2	-5,6	-5,1	-1,1	-1,2	-1,9	-42,8
Sonstige negative Wertänderungen	-14,5	-8,2	-15,5	-5,5	-3,7	-1,8	-1,2	-50,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	21,1	89,1	19,2	-1,1	4,6	1,1	1,4	135,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-14,5	51,5	5,7	-5,5	-3,7	-1,8	74,4	106,1

1) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.
Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

2) Enfield, „Palace Gardens“.

3) Projektentwicklung „Mer“.

4) Budapest, „Premier Outlet Center“.

Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2018
Immobilien	3.231,6	2.943,5	3.466,1	3.638,2	3.844,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	796,7	926,4	1.369,1	1.627,7	1.722,0
Wertpapiere	478,7	739,1	819,0	619,6	874,5
Bankguthaben	297,9	736,0	559,8	502,2	860,2
Sonstige Vermögensgegenstände	292,7	342,6	678,4	863,0	841,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-969,9	-954,3	-1.151,0	-1.342,7	-1.326,0
Fondsvermögen Gesamt	4.127,7	4.733,3	5.741,3	5.908,1	6.816,6
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	3.809,3	4.291,6	5.238,6	5.317,4	6.134,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	91,8	103,9	127,7	129,8	151,9
Anteilwert (EUR) RC	41,50	41,29	41,01	40,96	40,39
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	1,30	1,30	1,30	1,60	1,04
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	318,4	441,8	502,7	590,6	681,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	7,6	10,6	12,2	14,3	16,8
Anteilwert (EUR) IC	41,72	41,52	41,25	41,19	40,60
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	1,50	1,50	1,50	1,80	1,23
Tag der Ausschüttung	13.1.2015	12.1.2016	17.1.2017	20.12.2017	19.12.2018

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹⁾	5,7%	5,6%	5,4%	5,4%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,8%	-0,9%	-0,6%	-1,0%	-0,4%
Nettoertrag ¹⁾	5,0%	4,7%	4,8%	4,4%	4,8%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹⁾	0,3%	1,3%	0,6%	1,3%	0,8%
Immobilienresultat vor Steuern und AfA ¹⁾	5,2%	6,0%	5,4%	5,7%	5,6%
Rückstellungen für latente Steuern ¹⁾	0,1%	0,0%	-0,3%	-0,3%	-0,5%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) ¹⁾	-0,4%	-0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,4%
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern¹⁾	4,9%	5,6%	4,7%	5,0%	4,8%
Darlehensaufwand ²⁾	-0,8%	-0,7%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Ertragsteuern ²⁾	-0,5%	-0,4%	-0,6%	-0,4%	-0,5%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA²⁾	4,8%	5,9%	4,7%	5,2%	4,9%
Währungsänderung ²⁾	0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	0,1%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²⁾	5,0%	5,7%	4,4%	5,1%	5,0%
II. Liquidität³⁾	1,4%	-1,4%	1,8%	1,0%	0,5%
III. Sonstige Kosten⁴⁾	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,3%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴⁾	4,0%	3,6%	3,5%	4,1%	3,7%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	3,1%	2,7%	2,5%	3,1%	2,7%
Anteilklasse IC	3,6%	3,2%	3,0%	3,6%	3,2%

bezogen auf:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen



Manchester, One Angel Square

Vermögensübersicht zum 30. September 2018

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.183.162.493,71	3.844.107.493,71	3.844.107.493,71	56,4%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	277.630.440,93	1.606.151.698,07		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	0,00	115.815.212,23	1.721.966.910,30	25,3%
insgesamt in Fremdwährung	277.630.440,93			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	53.625.547,30	860.181.564,56		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	874.511.724,31	1.734.693.288,87	25,4%
insgesamt in Fremdwährung	53.625.547,30			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	14.105.450,98	64.712.649,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	171.959.894,69	524.002.778,39		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	1.419.053,61	12.559.093,13		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	10.825.259,88	18.347.596,97 9.090.834,10		
5. Andere davon in Fremdwährung	28.015.016,99	213.129.909,58	841.842.861,34	12,3%
insgesamt in Fremdwährung	226.324.676,15			
Summe der Vermögensgegenstände			8.142.610.554,22	119,5%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	471.539.797,24	906.415.209,31		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	5.414.983,40	16.205.899,68		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	9.637.919,97	49.949.325,53		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	10.572.148,22	128.286.065,08	1.100.856.499,60	16,1%
insgesamt in Fremdwährung	497.164.848,83			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	49.662.449,32	225.161.379,72	225.161.379,72	3,3%
Summe der Schulden			1.326.017.879,32	19,5%
C. Fondsvermögen			6.816.592.674,90	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.459.631.276,39	3.459.631.276,39	384.476.217,32	384.476.217,32
1.445.509.174,33		160.642.523,74	
104.231.718,59	1.549.740.892,92	11.583.493,64	172.226.017,38
774.148.758,58		86.032.805,98	
787.045.658,31	1.561.194.416,89	87.466.066,00	173.498.871,98
58.240.282,15		6.472.367,02	
471.593.576,40		52.409.201,99	
11.302.969,93		1.256.123,20	
16.512.524,80 8.181.595,87		1.835.072,17 909.238,23	
191.813.288,86	757.644.238,01	21.316.620,72	84.198.623,33
	7.328.210.824,21		814.399.730,01
815.758.251,47		90.656.957,84	
14.585.033,71		1.620.865,97	
44.953.542,30		4.995.783,23	
115.455.273,77	990.752.101,25	12.830.791,31	110.104.398,35
202.641.407,09	202.641.407,09	22.519.972,63	22.519.972,63
	1.193.393.508,34		132.624.370,98
	6.134.817.315,87		681.775.359,03

Devisenkurse per 30. September 2018

1 EUR	=	0,89265	GBP
1 EUR	=	4,27149	PLN
1 EUR	=	323,28511	HUF

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	40,39 EUR	40,60 EUR
Umlaufende Anteile	151.885.372	16.789.416

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. Oktober 2017 bis 30. September 2018 erhöhte sich das Fondsvermögen um 908,5 Mio. EUR auf 6.816,6 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 982,2 Mio. EUR. Per Saldo wurden 24.523.112 Anteile ausgegeben; die Zahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich auf 151.885.372 in der Anteilklasse RC und auf 16.789.416 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2018 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 40,39 EUR für die Anteilklasse RC und 40,60 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte erhöhte sich im Berichtszeitraum um 205,9 Mio. EUR auf 3.844,1 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 94,3 Mio. EUR auf 1.722,0 Mio. EUR zu. Im Berichtszeitraum sind zwei Immobilien-Gesellschaften in Frankreich und Ungarn hinzugekommen.

Der Wert der direkt sowie über Beteiligungen gehaltenen Erbbaurechtsgrundstücke beträgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote insgesamt 2.163,4 Mio. EUR (vgl. Immobilienverzeichnis).

Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Berichtszeitraum um 612,8 Mio. EUR auf 1.734,7 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben erhöhten sich um 175,4 Mio. EUR auf 500,4 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 874,5 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 21,2 Mio. EUR auf insgesamt 841,8 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 41,7 Mio. EUR und Mietforderungen über 23,0 Mio. EUR. Die Position „Forderung an Immobilien-Gesellschaften“ weist vergebene Darlehen an Immobilien-

Gesellschaften aus. Die Position „Zinsansprüche“ umfasst abgegrenzte Tagesgeld-, Termingeld- und Wertpapierzinsen. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten reduzierten sich im laufenden Geschäftsjahr um 11,6 Mio. EUR auf 27,4 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (121,7 Mio. EUR), sonstige Forderungen (5,4 Mio. EUR) und Ansprüche auf Steuererstattungen (27,0 Mio. EUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (51,9 Mio. EUR) und Collaterals (7,1 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 4.659,5 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.688,1 Mio. EUR, Niederlande 221,9 Mio. EUR, Spanien 753,9 Mio. EUR, Frankreich 863,0 Mio. EUR, Italien 201,5 Mio. EUR, Polen 637,9 Mio. EUR, Finnland 127,8 Mio. EUR, Portugal 86,2 Mio. EUR und Ungarn 79,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich von 1.173,5 Mio. EUR auf insgesamt 1.100,9 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 906,4 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (30,8 Mio. EUR) sowie von Mietern geleisteten Mietkautionen (19,2 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ verminderten sich um 72,7 Mio. EUR auf 128,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem abgegrenzte Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (3,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten an die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (61,6 Mio. EUR), Collaterals (29,0 Mio. EUR), passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (19,3 Mio. EUR) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten (13,7 Mio. EUR) und Futures (0,3 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 225,2 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 65,9 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 19,6 Mio. EUR, Bewirtschaftungskosten mit 8,5 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen mit 1,4 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 24,2 Mio. EUR für Ertrag-

steuern und 105,6 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes sind hierin seit dem 1. Januar 2018 auch Rückstellungen für latente Steuern im Inland berücksichtigt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.161,0 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 510,7 Mio. EUR, Niederlande 88,2 Mio. EUR, Spanien 125,9 Mio. EUR, Frankreich 308,5 Mio. EUR, Italien 35,7 Mio. EUR, Polen 86,5 Mio. EUR, Finnland 4,3 Mio. EUR, Portugal 0,9 Mio. EUR und Ungarn 0,3 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Polen werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 880,9 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Espoo, Safiiri



Boulogne-Billancourt, In Situ

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert	
													Gutachter 1 / 2	Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt Hedderichstraße 47-49	FG		W (38%) B (32%) L (30%)	09/09	2009	4.127		6.000	3.636	109	K, PA	36.850 35.900	36.375
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“	FG		B (96%)	03/10	2007	868		19.011			K, PA, LA	137.900 133.000	135.450
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1	FG		B (53%) L (47%)	02/12	2001	1.171		7.900			K, PA, LA	79.970 81.000	80.485
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“	FG		L (66%)	10/11	2005	5.466		19.956	2.319	462	K, PA, LA, R	102.600 104.000	103.300
5	80636 München Erika-Mann-Straße 53-69 „Metris“	FG		B (100%)	04/13	2011	12.392		35.803		274	K, PA, LA	187.100 178.000	182.550
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“	FG		L (94%) B (6%)	02/14	1986 erweitert 1996 erweitert 2009	26.667		33.653		900	K, PA, LA	136.500 147.000	141.750
7	30855 Langenhagen Münchner Straße 39	FG		LG (86%) B (14%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	31.500 30.200	30.850
8	65451 Kelsterbach Mönchhofallee 1	FG		LG (78%) B (22%)	11/15	2008	32.573		18.890		199	LA, PA	28.680 27.900	28.290
9	60549 Frankfurt CargoCity Süd, Gebäude 579	FG		LG (60%) B (40%)	12/15	2010	13.946		23.239		162	LA, PA	42.490 47.000	44.745
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
1	12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ E	FG		L (100%)	12/06	2006		77,02% Miteigentumsanteil an 78.767 m ²	54.419		2.826	K, PA, LA, R	137.300 133.400	135.350
2	28906 Getafe Calle de la Confianza, 1 E	FG		LG (84%)	04/08	2005	12.286		7.306			K	5.170 5.580	5.375
3	28906 Getafe Calle de la Tenacidad, 2 E	FG		LG (76%)	04/08	2005	21.799		10.192			K	7.100 7.270	7.185
4	28046 Madrid Paseo de la Castellana, 42 E	FG		B (96 %)	07/03	1980 Umbau 2001	429		4.608		30	K, PA	36.950 39.500	38.225
5	92400 Courbevoise, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ F	FG		B (93%)	06/99	1980 Umbau 1996	2.757	+ Volumeneigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	66.900 62.630	64.765
6	93200 Levallois-Perret 131/147 rue Victor Hugo „Vasco de Gama“ F	FG		B (93%)	12/01	1989	6.673	als Volumeneigentum/ Teileigentum	17.400		356	K, PA	71.300 63.840	67.570
7	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees ¹⁾ F	FG		B (54%) L (34%)	09/98	1850/1915 Umbau 1975/1993	754		4.049			K, PA	67.700 72.690	70.195
8	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ F	FG		B (89%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	193.000 201.340	197.170
9	75009 Paris 12 rue d'Athènes ¹⁾ „Euro-Athènes“ F	FG		B (96%)	08/02	2003	1.500		4.946		38	K, PA, LA	45.400 44.860	45.130
10	93290 Tremblay en France 64 avenue de la Plaine de France „Le Panoramique“ F	FG		B (63%) LG (30%)	09/04	1981-1989 Umbau/ Erweiterung 2003/2004	39.481		17.703		650	K, PA	16.700 15.710	16.205
11	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond F	FG		LG (95%) B (5%)	07/11	2007/2008	179.053		69.180		531	K	44.570 44.060	44.315
12	93400 Saint Ouen 23 rue des Bateliers/48 rue Albert Dhalenne „Sigma“ F	FG		B (100%)	11/11	2009	8.411		18.135		343	K, PA, LA	101.500 114.100	107.800

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten							Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2017-30.9.2018 in TEUR ¹²⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁸⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁹⁾¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises									
0,6%	1.964 1.964	61 61	1.804	1.102	702	5,9%	0	0	komplett abgeschrieben				5,6%	2,4	1.929
2,2%	6.201 6.206	49 49	5.869	4.408	1.461	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				7,2%	6,4	
1,3%	3.861 3.841	53 53	3.135	2.381	754	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben				0,1%	4,7	3.542
1,7%	5.412 5.412	57 57	4.030	3.035	995	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				0,1%	4,0	5.238
3,0%	8.863 8.882	63 63	7.116	5.388	1.728	4,7%	795	0	komplett abgeschrieben				5,1%	3,9	7.537
2,3%	9.653 9.644	41 41	8.806	7.134	1.672	6,2%	1.760	598	0,3				1,6%	4,2	9.022
0,5%	1.862 1.862	42 42	1.963	1.591	372	6,6%	392	823	2,1	13.410	43,5%	0,0%	7,0		
0,5%	1.663 1.659	40 40	2.046	1.724	322	7,4%	409	858	2,1	12.717	45,0%	2,5%	3,0	1.046	
0,7%	3.069 3.074	42 41	3.894	3.346	548	7,3%	778	1.724	2,2			0,0%	2,3		
2,2%	10.743 10.667	48 48									80.000	59,1%	21,2%	3,5	9.161
0,1%	407 395	37 37											0,0%	4,3	
0,1%	550 550	37 37											0,0%	5,3	
0,6%	1.661 1.703	42 42											0,2%	2,3	1.685
1,1%	4.043 3.540	32 32											0,7%	2,4	3.662
1,1%	4.999 4.713	31 31											39,6%	0,8	
1,1%	3.245 3.477	45 45									18.294	26,1%	0,4%	1,8	3.440
3,2%	10.334 10.331	57 57									94.500	47,9%	0,6%	3,2	10.333
0,7%	2.288 2.475	55 55											2,6%	2,6	2.421
0,3%	1.679 1.719	36 36											82,4%	3,8	
0,7%	3.299 3.064	39 39	1.127	626	501	2,7%	0	0	komplett abgeschrieben	20.000	45,1%	0,0%	4,3		
1,8%	6.395 5.997	61 61	2.614	1.394	1.220	2,6%	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	27,8%	0,0%	9,1		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
13	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires F	FG		B (100%)	06/12	1890 Umbau 1955/1993, 2015	1.012		5.044		4	K, PA, LA	53.000 58.940	55.970
14	92100 Boulogne-Billancourt 57-59 Rue Yves Kermen „In Situ“ F	FG		B (97%)	12/13	2015	3.498		13.636		214	K, PA, LA	103.900 99.300	101.600
15	20121 Mailand Via San Prospero 2 ¹⁾ I	FG		B (100%)	01/99	1926 Umbau 1972 Umbau 1987/1990	690		3.338			K, PA	28.100 26.600	27.350
16	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ I	FG/ER		L (100%)	03/04 02/08 12/08	2004 2005 2008	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m ²	40.075		3.518	K, PA, LA	162.900 164.300	163.600
17	1012 AB Amsterdam Stationsplein 51 - 71 „Zilveren Toren“ NL	FG/ER		B (100%)	11/98	1992	605	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	4.919			K, PA	14.260 15.100	14.680
18	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Mallie Toren“ NL	FG/ER		B (99%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	15.483		174	K, PA	49.190 50.100	49.645
19	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (97%)	01/01	2000	3.225	+ Untererbaurecht an 114 Stellplätzen	8.002		199	K, PA	13.200 13.200	13.200
20	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (100%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	100.900 99.200	100.050
21	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (100%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾ Teileigentum	8.541		120	K, PA	34.750 36.060	35.405
22	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (99%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	11.757		212	K, PA, LA	27.400 25.800	26.600
23	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (100%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	16.899		282	K, PA, LA	38.300 37.000	37.650
24	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (95%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	34.465		476	K, PA, LA, R	110.000 112.200	111.100
25	05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	FG		LG (78%) B (22%)	10/12	2009	25.350		12.580			K	8.100 8.170	8.135
26	05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	FG		LG (82%) B (18%)	10/12	2009, 2010	134.009		69.216			K, PA	41.600 44.160	42.880
27	61-888 Posen Pólwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (91%) B (9%)	11/15	2003, 2007	73.695	inkl. 9.860 m ² Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	59.033		1.000	K, PA, LA, R	287.000 293.000	290.000
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 26-28 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	FG/ER		B (97%)	09/03	2001	3.786	Leasehold ³⁾	17.673		22	PA, LA	120.988 120.988	120.988
2	London EC 4 85 King William Street „Capital House“ GB	FG		B (97%)	09/10	2003	1.925		11.209		3	K, PA, LA	122.556 124.349	123.453
3	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (88%)	03/12	2008	3.750	Leasehold ³⁾	17.708		11	K, PA, LA	188.204 187.083	187.644
4	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (88%)	09/14	2015	2.150		15.258		56	K, PA, LA	82.235 81.779	82.507
5	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (96,1%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	117.627 117.627	117.627

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽⁹⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹¹⁾	Mieteinnahmen 1.10.2017-30.9.2018 in TEUR ⁽¹²⁾
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽⁸⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,9%	2.540 2.642	57 57	998	265	733	3,2%	21	30	0,1	17.000	30,4%	0,0%	5,8		
1,7%	6.602 6.099	57 57	3.501	1.749	1.752	3,4%	699	1.405	0,2	41.480	40,8%	0,0%	2,4	6.603	
0,4%	1.679 1.620	40 40											0,0%	4,6	1.686
2,7%	13.046 13.148	37 37	1.537	1.110	427	0,5%	150	185	1,3				14,5%	2,3	14.284
0,2%	984 1.082	44 44											0,0%	4,8	1.129
0,8%	3.186 3.158	48 48											0,0%	3,3	
0,2%	1.213 1.253	52 52											19,8%	0,3	
1,6%	5.560 5.489	62 62	2.543	5	2.538	2,2%	0	0	komplett abgeschrieben	56.800	56,8%	0,0%	12,0		
0,6%	2.259 2.327	58 58	2.506	1.740	766	8,7%	501	802	1,6	14.000	39,5%	0,0%	6,7	2.021	
0,4%	2.036 1.836	58 58	474	79	395	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	56,7%	15,9%	3,2	1.256	
0,6%	3.059 2.694	60 60	711	121	590	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	57,4%	17,6%	2,5	2.665	
1,8%	8.215 8.133	52 52	1.731	0	1.731	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben				12,5%	3,1	5.422
0,1%	662 662	41 41	138	1	137	1,7%	1	0	komplett abgeschrieben				0,0%	3,1	622
0,7%	3.644 3.633	42 42	751	6	745	1,6%	7	0	komplett abgeschrieben				21,7%	7,0	3.299
4,7%	16.656 17.298	47 47	3.791	0	3.791	1,3%	757	1.632	2,1				5,4%	3,5	16.013
2,0%	8.819 8.824	53 53									49.067	40,6%	0,0%	1,8	
2,0%	7.193 7.420	55 55	6.511	4.403	2.108	5,7%	0	0	komplett abgeschrieben	50.580	41,0%	0,2%	3,5	6.888	
3,1%	12.446 12.466	60 60	10.298	7.220	3.079	5,8%	0	0	komplett abgeschrieben	53.324	28,4%	37,1%	2,5	11.402	
1,3%	5.472 5.591	57 57	3.236	1.190	2.046	12,3%	573	978	1,0	31.367	38,0%	6,2%	7,3	3.428	
1,9%	6.374 6.368	69 69	5.357	959	4.398	1,3%	849	2.429	1,8	41.293	35,1%	3,1%	8,9		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/ Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾ in TEUR
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
6	London-Stratford 31 Westfield Avenue „S5 International Quarter“ GB	FG/ER	Fertigstellung 27.3.2018		01/16	2018	4.334	Leasehold ⁹⁾	47.489		4	K, PA, LA	415.616 412.256	413.936
7	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (100%)	11/16	2006	15.783	Leasehold ⁹⁾	18.583		532	K, PA, LA, R	77.298 77.298	77.298
8	Enfield EN2 6BP 26-30 Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1984	23.027	Leasehold ⁹⁾	20.321	56	550	K, PA, LA, R	58.926 60.494	59.710
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
1	Beteiligung: 100% Beteiligung an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 118.444.677 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 81.962.660 EUR													
	20457 Hamburg Strandkai 1, Großer Grasbrook 16 „Unilever-Haus“	FG		B (97%)	12/09	2009	7.797		25.698		313	PA, LA	112.600 108.000	110.300
2	Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 149.313.147 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 119.166.562 EUR													
	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“	FG		L (100%)	10/10	2011/2012	12.070		23.908		750	K, PA, LA, R	147.000 148.000	147.500
3	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89, Hamburg Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Wert der Gesellschaft: 172.049.035 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 131.312.360 EUR													
	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“	FG		L (100%)	07/13	2015	14.000		29.333		490	K, PA, LA, R	173.003 169.871	171.437
4	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 263.543.739 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 186.360.619 EUR													
	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“	FG		B (98%)	12/13	2006	6.441		29.638	661	241	K, PA, LA, R	256.900 267.000	261.950
5	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an der OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 42.569.418 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 22.940.207 EUR													
	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6	FG		B (100%)	03/15	1966	7.795		13.480		21	PA, LA	38.368 37.486	37.927
6	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an der OSA Campus 2 GmbH, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 58.906.252 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 10.795.545 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16	FG		B (100%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	112.105 108.186	110.146
7	Beteiligung: 39,9% an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 46.612.412 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 39.979.077 EUR ²⁾													
	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5	FG		L (100%)	01/16	2010	65.000		60.477		3.024	K, PA, LA	90.254 91.770	91.012
8	Beteiligung: 100% an gi Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschborn (Komplementärin der RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., WestendDuo GmbH & Co. KG) Wert der Gesellschaft: 174.838 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 174.838 EUR													

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽⁹⁾	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes/ Kaufpreises	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹¹⁾	Miet- einnahmen 1.10.2017- 30.9.2018 in TEUR ⁽¹²⁾
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽⁸⁾	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
6,8%	22.448 22.440	69 69									184.843	44,7%	0,0%	19,5	11.300
1,3%	4.587 4.609	38 38	5.130	4.025	1.105	6,5%	999	3.119	4,0		34.952	45,2%	0,0%	4,9	4.432
1,0%	4.769 4.798	30 30									26.113	43,7%	9,4%	12,8	2.898
			1.190	1	1.189	1,2%	0	0	komplett abgeschrieben						
1,8%	5.550 5.550	61 61											0,0%	5,8	
			2.372	393	1.979	1,2%	96	168	komplett abgeschrieben						
2,4%	8.289 8.350	64 64											7,2%	5,0	8.846
			2.119	0	2.119	1,3%	399	477	1,1						
2,8%	9.352 9.374	67 67											0,5%	6,0	9.224
			14.195	11.809	2.386	4,1%	2.837	708	0,2						
4,3%	11.675 11.937	58 58	181	0	181	0,1%	24	0	komplett abgeschrieben				4,4%	7,9	9.908
			638	75	563	1,6%	128	141	komplett abgeschrieben						
0,6%	1.823 1.885	41 41											0,0%	8,2	
			1.486	0	1.486	1,6%	323	931	3,0						
1,8%	5.034 5.034	68 68									59.787	54,3%	0,0%	13,3	
			2.186	49	2.137	0,0%	437	1.019	2,7						
1,5%	5.862 5.792	51 51									48.279	53,0%	9,0%	2,2	8.070

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/	Kaufpreis/
													Verkehrswert Gutachter	Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
1	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Safiri, Espoo Wert der Gesellschaft: 26.141.277 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 20.584.168 EUR Gesellschafterdarlehen: 22.430.680 EUR													
	Espoo Puolikkotie 8 „Safiri“ FIN	FG		B (92%)	05/12 06/13	2012/2013	4.278		14.269		234	K, PA, LA	47.790 46.260	47.025
2	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Sola, Espoo Wert der Gesellschaft: 41.872.949 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 22.699.841 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.990.585 EUR													
	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FIN	FG		B (92%)	07/15	2015	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658 m ²	16.943		466	K, PA, LA	69.760 68.300	69.030
3	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 69.202.800 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 64.779.030 EUR													
	00-124 Warschau Rondo Onz 1 „Rondo One“ PL	FG/ER		B (90%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	66.765		488	K, PA, LA, R	134.260 135.269	134.775
4	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 46.892.067 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 38.092.521 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR													
	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (98%) B (2%)	11/15	2005		66,50% Teil- erbaurecht an 43.344 m ²	27.841		1.170	K, PA, LA, R	77.400 79.530	78.465
5	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 326.187.358 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 60.312.934 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR													
	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 E	FG		L (100%)	08/16	2001		88,37% Mit- eigentums- anteil an 39.610 m ²	61.801		5.000	K, PA, LA, R	484.000 494.300	489.150
6	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 39.402.914 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 39.402.914 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.000.000 EUR													
	41500 Mer Rue Saint-Exupéry F	UB	Projektent- wicklung bis voraussichtl. März 2019		04/18	2019	176.619						21.160 21.160	21.160
7	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 40.660.258 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 37.358.850 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR													
	2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4 „Premier Outlet Center“ H	FG		L (100%)	04/18	2004/ 2006/ 2007	180.224		23.200		1.780	K, PA, LA, R	76.000 75.200	75.600

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes/ Kaufpreises	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹¹⁾	Miet- einnahmen 1.10.2017- 30.9.2018 in TEUR ⁽¹²⁾	
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽⁸⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR ⁽⁸⁾												
				1.063	0	1.063	9,1%	71	0	komplett abgeschrieben					
0,8%	3.254 3.000	64 64										0,0%	3,2	2.585	
				2.619	0	2.619	3,8%	523	929	1,8					
1,1%	4.280 4.101	64 64										5,7%	3,9	4.744	
2,2%	8.445 9.826	58 58		1.652	0	1.652	1,1%	330	165	0,5	66.787	49,6%	7,7%	3,8	8.856
				1.445	0	1.445	1,0%	289	612	2,6					
1,3%	6.777 6.738	47 47											8,4%	1,8	5.554
				6.177	50	6.127	0,8%	1.235	3.476	2,6					
8,0%	21.887 21.992	43 43											12,2%	2,9	20.173
0,3%															
1,2%	5.821 5.904	38 38		1.334	0	1.334	1,8%	111	1.223	4,6			16,7%	3,3	1.780

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁵⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁶⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁷⁾	Kaufpreis/	Kaufpreis/
													Verkehrswert Gutachter	Verkehrswert Mittelwert ⁸⁾
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	Beteiligung: 51% Gesellschaftsanteile an der One Angel Square L. P., London Wert der Gesellschaft: 86.754.904 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 95.553.426 EUR 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London Wert der Gesellschaft: 52.255 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 52.198 EUR													
	Manchester M60 OAG 1 Angel Square „One Angel Square“ GB	FG		B (100%)	02/13	2012	5.140		30.585		151	K, PA, LA	86.957 87.414	87.185
2	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Jersey PropCo „RREEF Bankside II Limited“, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 80.483.081 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 73.203.938 EUR Gesellschafterdarlehen: 71.797.852 EUR													
	London SE1 0SW 90-100 Southwark Street „Bankside 2“ GB	FG/ER		B (95%)	06/17	2007	4.136	Leasehold ³⁾	16.461		2	K, PA, LA	144.962 147.874	146.418
3	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Jersey PropCo „RREEF Bankside III Limited“, St. Helier/Jersey Wert der Gesellschaft: 110.340.200 EUR ²⁾ Gesellschaftskapital: 90.796.124 EUR Gesellschafterdarlehen: 100.162.042 EUR													
	London SE1 0SW 90-100 Southwark Street „Bankside 3“ GB	FG/ER		B (89%)	06/17	2007	5.602	Leasehold ³⁾	22.108		9	K, PA, LA	200.639 203.887	202.263
VII. Immobilienvermögen gesamt														6.125.449

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

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

- 1) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- 2) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- 3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- 4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- 5) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
 UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
 U = unbebautes Grundstück
 ER = Erbbaurecht
- 6) B = Büro
 H = Hotel
 L = Läden
 LG = Lager
 W = Wohnen
 Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- 7) K = Klimaanlage
 LA = Lastenaufzug
 PA = Personenaufzug
 R = Rolltreppe
- 8) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2018. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- 9) Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fondsebene als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
- 10) Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- 11) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- 12) Mietinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹⁰⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁽⁹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes/ Kaufpreises	Kredite in TEUR ⁽⁹⁾	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹¹⁾	Miet- einnahmen 1.10.2017- 30.9.2018 in TEUR ⁽²⁾	
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽⁸⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				1.277	0	1.277	1,3%	89	0	komplett abgeschrieben						
1,4%	5.140 5.149	65 65	4.300	4.088	212	5,0%	274	0	komplett abgeschrieben				0,0%	19,4		
			303	0	303	0,2%	60	227	3,7							
2,4%	8.111 8.289	59 59	9.491	7.354	2.137	6,4%	1.913	7.173	3,8				0,8%	8,7		
			421	0	421	0,2%	4	310	3,7							
3,3%	11.278 11.459	59 59	13.483	10.239	3.244	6,5%	2.660	9.976	3,8				0,6%	8,8		
100,0%											1.081.268		17,7%			

Devisenkurse per 30. September 2018

1 EUR	=	0,89265	GBP
1 EUR	=	4,27149	PLN
1 EUR	=	323,28511	HUF

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2018)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	58.265	11.1.2018	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	58.265		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
100% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft			
Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ H	75.200	18.4.2018	100%
100% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS			
Objekt: 41500 Mer, Rue Saint-Exupéry F	52.900	12.4.2018	100%
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	128.100		
Summe	186.365		

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

Devisenkurs zum 11. Januar 2018

1 EUR	=	0,88389	GBP
-------	---	---------	-----

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2018	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben							860.181.564,56	12,6%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Zi Rete Gas S.p.A. EO-Med.-Term Notes 2018(18/25)	XS1877937851	11.09.2025	2,20	9.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.2027	1,50	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	5.636.280,00	0,1%
B.A.T. Intl Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2015(23/23)	XS1203854960	13.10.2023	0,88	0,00	0,00	10.000.000,00	9.922.926,40	0,1%
B.A.T. Intl Finance PLC EO-Medium-Term Nts 2017(29/30)	XS1664644983	16.01.2030	2,25	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.615.783,10	0,2%
Banco Santander S.A. EO-2nd Ranking Notes 2017(22)	XS1557268221	09.02.2022	1,38	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bank of America Corp. EO-FLR Med.-T. Nts 2017(17/27)	XS1602547264	04.05.2027	1,78	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bank of America Corp. EO-Medium-Term Notes 2015(22)	XS1290850707	14.09.2022	1,63	10.272.000,00	10.272.000,00	0,00	0,00	0,0%
Barclays PLC EO-Medium-Term Nts 2016(23)	XS1531174388	08.12.2023	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BASF SE MTN v.2017(2032)	XS1548387593	13.12.2032	1,45	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.943.375,00	0,1%
BP Capital Markets PLC EO-Medium-Term Notes 2014(26)	XS1040506898	27.02.2026	2,97	0,00	5.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
BP Capital Markets PLC EO-Medium-Term Notes 2016(25)	XS1375957294	03.03.2025	1,95	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
British Telecommunications PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/24)	XS1637334803	23.06.2024	1,00	0,00	0,00	10.000.000,00	9.891.818,10	0,1%
Bundesrep.Deutschland Anl.v.2018 (2028)	DE0001102440	15.02.2028	0,50	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Citigroup Inc. EO-Med.-T. Notes 2018(18/28)	XS1795252672	21.03.2028	1,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-Anl. v.17(25) S.888	DE000CZ40MC5	19.09.2025	1,13	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler AG Medium Term Notes v.16(21)	DE000A169607	12.01.2021	0,88	0,00	0,00	11.800.000,00	12.003.627,53	0,2%
Deutsche Bank AG DM-Zero-Bonds 1996(26)	DE0001345759	28.10.2026	0,00	10.021.320,87	10.021.320,87	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.2026	0,00	36.151.982,94	0,00	36.151.982,94	28.849.100,00	0,4%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2013(2023)	DE000DB5DCS4	11.01.2023	2,38	0,00	0,00	12.500.000,00	12.926.670,75	0,2%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2014(2021)	DE000DB7XJB9	08.09.2021	1,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.029.147,20	0,1%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2015(2025)	DE000DB7XJP9	17.03.2025	1,13	10.000.000,00	0,00	23.200.000,00	21.948.171,38	0,3%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2017(2022)	DE000DL19TA6	20.01.2022	1,50	0,00	27.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.2021	0,38	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00	5.131.940,63	0,1%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2028)	DE000DL19T26	17.01.2028	1,75	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	11.115.373,56	0,2%
Deutsche Hypothekbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DHY4739	02.11.2020	0,63	3.000.000,00	0,00	13.000.000,00	12.940.655,00	0,2%
Deutsche Telekom Intl Fin.B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(33)	XS1858856740	25.07.2033	2,20	13.400.000,00	0,00	13.400.000,00	13.217.760,00	0,2%
EDP Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2018(26)	XS1846632104	26.01.2026	1,63	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.941.681,53	0,1%
Evonik Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2018(16/24)	DE000A185QA5	07.09.2024	0,38	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Gecina S.A. EO-Med.Term-Notes 2016(16/29)	FR0013205069	30.01.2029	1,00	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
General Electric Co. EO-Notes 2017(17/25)	XS1612542826	17.05.2025	0,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hammerson PLC EO-Bonds 2014(22)	XS1081656180	01.07.2022	2,00	0,00	0,00	3.500.000,00	3.640.533,09	0,1%
HSBC Holdings PLC EO-Medium-Term Notes 2016(24)	XS1485597329	06.09.2024	0,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSB Nordbank AG Fussball-Anleihe 2014 14(19)	DE000HSH4R03	16.07.2019	2,01	0,00	0,00	12.000.000,00	12.177.600,00	0,2%
HSB Nordbank AG Herbst-ZinsStufen 2014 14(19)	DE000HSH4T19	16.10.2019	1,50	0,00	0,00	11.000.000,00	11.201.300,00	0,2%
HSB Nordbank AG HSH Advent-Anl.2013 v.14(19)	DE000HSH4M65	09.07.2019	3,00	10.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.333.750,00	0,2%
HSB Nordbank AG HSH Nordbank Stufenzins 7/2020	DE000HSH4014	23.07.2020	1,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.190.500,00	0,1%
HSB Nordbank AG HYPF v.18(23) SER.2693	DE000HSH6K16	12.07.2023	0,38	25.000.000,00	10.000.000,00	15.000.000,00	14.902.973,85	0,2%
HSB Nordbank AG IHS V.2009(2019)TR.A DIP S.P36	DE000HSH28Z5	19.06.2019	5,83	0,00	0,00	10.000.000,00	10.402.000,00	0,2%
HSB Nordbank AG IHS V.2014(2019) S.2147	DE000HSH4SA6	18.09.2019	1,50	0,00	0,00	6.000.000,00	6.077.100,00	0,1%
HSB Nordbank AG IHS v.2014(2019) S.2269	DE000HSH4VY0	18.11.2019	1,28	0,00	0,00	5.000.000,00	5.057.750,00	0,1%
HSB Nordbank AG IHS V.2014(2020) S.2148	DE000HSH4SB4	18.09.2020	1,75	6.500.000,00	0,00	6.500.000,00	6.643.650,00	0,1%
HSB Nordbank AG IHS V.2015(2018) S.2530	DE000HSH5XL0	21.12.2018	0,94	0,00	0,00	11.300.000,00	11.354.805,00	0,2%
HSB Nordbank AG IHS V.2015(2019) S.2327	DE000HSH4XP4	04.02.2019	1,00	0,00	0,00	12.000.000,00	12.066.600,00	0,2%
HSB Nordbank AG IHS v.2016(2018) S.2566	DE000HSH5YN4	05.03.2018	0,75	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSB Nordbank AG NH FestZins 2 13/19 v.13(19)	DE000HSH4GK0	10.04.2019	2,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.112.000,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH FestZins 3 13(19)	DE000HSH4G89	30.10.2019	2,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	6.110.700,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH FestZins XL 3 v.12(22)	DE000HSH3YZ3	09.05.2022	4,00	9.300.000,00	0,00	9.300.000,00	10.168.620,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH ZinsStufen 11 v.14(19)	DE000HSH4PV8	12.09.2019	3,00	0,00	0,00	8.000.000,00	8.212.800,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH ZinsStufen 21 v.15(20)	DE000HSH4097	03.09.2020	1,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	3.045.000,00	0,0%
HSB Nordbank AG NH ZinsStufen 22 v.13(21)	DE000HSH4LH6	19.03.2021	2,75	3.900.000,00	0,00	3.900.000,00	4.086.810,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH ZinsStufen 28 v.13(21)	DE000HSH4MN2	14.05.2021	3,00	3.900.000,00	0,00	3.900.000,00	4.108.455,00	0,1%
HSB Nordbank AG NH ZinsStufen 29 v.14(20)	DE000HSH4TC0	02.09.2020	1,50	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00	3.576.825,00	0,1%
HSB Nordbank AG Oster-Anleihe 2014 14(19)	DE000HSH4QN3	24.01.2019	2,00	0,00	0,00	13.000.000,00	13.103.350,00	0,2%
HSB Nordbank AG Sommer-MarktZins Cap 15(20)	DE000HSH4ZU9	02.07.2020	1,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	2.004.800,00	0,0%
HSB Nordbank AG Stufenzins 8 v.15(21)	DE000HSH5V63	30.09.2021	1,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.192.500,00	0,1%
HSB Nordbank AG Winter-Anleihe 2014 14/19	DE000HSH4PF1	26.08.2019	3,00	0,00	0,00	14.000.000,00	14.355.600,00	0,2%
icade S.A. EO-Obl. 2018(16/25)	FR0013218393	17.11.2025	1,13	6.000.000,00	0,00	9.000.000,00	8.747.619,93	0,1%
Imperial Brands Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2017(17/25)	XS1558013360	27.01.2025	1,38	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.930.238,50	0,1%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2016(26)	IT0005170839	01.06.2026	1,60	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2017(27)	IT0005240830	01.06.2027	2,20	45.000.000,00	25.000.000,00	20.000.000,00	19.224.987,80	0,3%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2018	Anteil am Fonds- vermögen in %
Italien, Republik EO-B.T.P. 2017(27)	IT0005274805	01.08.2027	2,05	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2018(28)	IT0005323032	01.02.2028	2,00	45.000.000,00	20.000.000,00	25.000.000,00	23.458.151,25	0,3%
K+S Aktiengesellschaft Anleihe v.2012(2022)	DE000A1PGZ82	20.06.2022	3,00	0,00	0,00	6.500.000,00	6.783.757,50	0,1%
K+S Aktiengesellschaft Anleihe v.2013(2021)	XS0997941355	06.12.2021	4,13	0,00	0,00	5.000.000,00	5.476.950,00	0,1%
Kon. KPN N.V. EO-Med.-Term Notes 2016(16/25)	XS1485532896	09.04.2025	0,63	0,00	0,00	5.500.000,00	5.262.853,59	0,1%
Lloyds Banking Group PLC EO-Medium-Term Notes 2017(27)	XS1681050610	12.09.2027	1,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Merlin Properties SOCIMI S.A. EO-Medium-T.Notes 2016(16/26)	XS1512827095	02.11.2026	1,88	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Nestlé Holdings Inc. EO-Medium-Term Notes 17(17/25)	XS1648298559	18.07.2025	0,88	0,00	5.135.000,00	0,00	0,00	0,0%
Nordea Bank Abp EO-Medium-Term Notes 2017(27)	XS1689535000	27.09.2027	1,13	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OMV AG EO-Medium-Term Notes 2012(27)	XS0834371469	27.09.2027	3,50	0,00	5.000.000,00	10.000.000,00	11.802.864,10	0,2%
Portugal, Republik EO-Obr. 2015(25)	PTOTEKOE0011	15.10.2025	2,88	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	21.981.400,00	0,3%
Portugal, Republik EO-Obr. 2017(27)	PTOTEUOE0019	14.04.2027	4,13	45.000.000,00	15.000.000,00	30.000.000,00	35.628.199,80	0,5%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(28)	PTOTEVOE0018	17.10.2028	2,13	45.000.000,00	0,00	45.000.000,00	45.913.199,85	0,7%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(34)	PTOTEVOE0017	18.04.2034	2,25	23.500.000,00	0,00	23.500.000,00	22.938.838,57	0,3%
SES S.A. EO-Med.-Term Nts 2018(25/26)	XS1796208632	22.03.2026	1,63	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Société Foncière Lyonnaise SA EO-Obl. 2015(15/22)	FR0013053030	16.11.2022	2,25	0,00	0,00	7.000.000,00	7.415.684,08	0,1%
Spanien EO-Bonos 2018(28)	ES0000012B88	30.07.2028	1,40	88.000.000,00	0,00	88.000.000,00	86.972.607,92	1,3%
Spanien EO-Bonos 2018(28)	ES0000012B39	30.04.2028	1,40	32.500.000,00	32.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Letras d.Tesoro 15.2.2019	ES0L01902151	15.02.2019	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	50.081.750,00	0,7%
Spanien EO-Obligaciones 2016(26)	ES0000012729	30.04.2026	1,95	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Obligaciones 2017(27)	ES00000128P8	30.04.2027	1,50	15.000.000,00	95.000.000,00	2.500.000,00	2.533.262,50	0,0%
Spanien EO-Obligaciones 2017(27)	ES0000012A89	31.10.2027	1,45	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefonica Emisiones S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2017(17/28)	XS1681521081	12.01.2028	1,72	13.000.000,00	6.500.000,00	13.000.000,00	12.651.526,81	0,2%
UBS Group Fdg (Switzerland) AG EO-Notes 2016(23/24)	CH0341440334	30.11.2024	1,50	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2015(15/30)	XS1218363270	15.04.2030	1,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2016(16/27)	XS1401196958	28.04.2027	1,13	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2016(16/36)	XS1401197253	28.04.2036	2,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2017(17/29)	XS1619568303	29.05.2029	1,50	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2018(18/25)	FR0013332988	15.09.2025	1,13	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	11.996.494,80	0,2%
Unibail-Rodamco SE EO-Medium-Term Nts 2018(18/31)	FR0013332996	15.01.2031	1,88	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.990.563,65	0,2%
Unilever N.V. EO-Medium-Term Notes 2017(27)	XS1566101603	14.02.2027	1,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2014(25/25)	XS1109802568	11.09.2025	1,88	0,00	0,00	2.800.000,00	2.897.237,70	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2016(23)	XS1372838679	25.08.2023	1,75	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-Med.-Term Notes 2016(26)	XS1372839214	25.08.2026	2,20	6.000.000,00	0,00	9.000.000,00	9.417.263,40	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(23)	XS1586555861	02.10.2023	1,13	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(27)	XS1586555945	30.03.2027	1,88	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	9.859.496,40	0,1%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2017(17/22)	DE000A198BD4	25.01.2022	0,75	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.081.536,70	0,1%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2017(17/27)	DE000A198BE2	25.01.2027	1,75	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2015(25)	XS1314321941	04.11.2025	4,25	14.500.000,00	0,00	14.500.000,00	17.001.153,29	0,2%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2016(23)	XS1457553367	26.07.2023	3,75	20.000.000,00	5.000.000,00	15.000.000,00	16.932.599,85	0,2%
b) Aktien				...	...	...	...	...
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				922.645.303,81	627.928.320,87	847.451.982,94	853.220.570,11	12,5%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Berkshire Hathaway Inc. EO-Notes 2015(15/27)	XS1200679071	16.03.2027	1,13	0,00	12.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Blackstone Holdings Fin.Co.LLC EO-Notes 2016(16/26) Reg.S	XS1499602289	05.10.2026	1,00	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coca-Cola European Partn. PLC EO-Notes 2015(15/30)	XS1206411230	18.03.2030	1,88	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
HSH Nordbank AG IHS V.2016(2018) S.2356	DE000HSH5XS5	11.01.2018	0,88	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Sky PLC EO-Med. Term Notes 2015(15/25)	XS1321424670	17.11.2025	2,25	10.000.000,00	0,00	20.000.000,00	21.291.154,20	0,3%
Sky PLC EO-Medium-Term Notes 2014(23)	XS1141969912	24.11.2023	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				10.000.000,00	43.500.000,00	20.000.000,00	21.291.154,20	0,3%
Wertpapiere gesamt:				932.645.303,81	671.428.320,87	867.451.982,94	874.511.724,31	12,8%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				24.021.320,87	80.656.320,87	29.500.000,00	30.131.601,00	0,4%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	...
III. Investmentanteile				...	...	...	...	...
IV. Geldmarktinstrumente				...	...	...	...	...

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

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00% bis unter 4,00%	795.834.801,22 EUR
4,00% bis unter 5,00%	68.274.923,09 EUR
5,00% bis unter 6,00%	10.402.000,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	874.511.724,31 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	163.277.355,00 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	142.475.057,65 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	568.759.311,66 EUR
Summe	874.511.724,31 EUR



Den Haag, Malie Toren

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	14.105.450,98	41.722.151,63 22.990.497,54	64.712.649,17	0,9%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	171.959.894,69		524.002.778,39	7,7%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	1.419.053,61		12.559.093,13	0,2%
4. Anschaffungsnebenkosten davon in Fremdwährung – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.825.259,88	18.347.596,97 9.090.834,10	27.438.431,07	0,4%
5. Andere davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsumsatz	28.015.016,99	0,00	213.129.909,58	3,1%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR	1.183.973.538,35	1.062.305.180,35	121.668.358,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	471.539.797,24	356.334.467,26	906.415.209,31	13,3%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		16.205.899,68	0,2%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	9.637.919,97		49.949.325,53	0,7%
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung davon aus Anteilsumsatz	10.572.148,22	0,00	128.286.065,08	1,9%
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR	150.452.336,84	88.843.943,70	61.608.393,14	
III. Rückstellungen davon in Fremdwährung	49.662.449,32		225.161.379,72	3,3%
Fondsvermögen (EUR)			6.816.592.674,90	

Devisenkurse per 30. September 2018

1 EUR	=	0,89265	GBP
1 EUR	=	4,27149	PLN

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.974.557.663,32	1.887.097.080,07

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.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			14.796.126,64	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		11.238.532,89		
2. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor QSt)		0,00		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		3.557.593,75		
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00		
5. Sonstige Erträge			25.725.456,97	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			267.957.425,94	
6. Erträge aus Immobilien		222.042.485,57		
davon in Fremdwährung	78.776.071,31			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		44.038.433,17		
davon in Fremdwährung	15.449.413,78			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		1.876.507,21		
davon in Fremdwährung	1.876.507,21			
Summe der Erträge			308.479.009,55	
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			73.261.893,15	
a) davon Betriebskosten		19.918.118,46		
davon in Fremdwährung	6.291.435,06			
b) davon Instandhaltungskosten		34.503.706,86		
davon in Fremdwährung	17.312.287,73			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.213.446,95		
davon in Fremdwährung	1.392.774,13			
d) davon sonstige Kosten		11.626.620,89		
davon in Fremdwährung	3.192.361,21			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			1.295.121,38	
davon in Fremdwährung	937.882,10			
3. Steuern			19.695.412,81	
davon in Fremdwährung	1.138.361,40			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			18.592.984,90	
davon in Fremdwährung	8.868.242,60			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			62.930.304,94	
5. Verwaltungsvergütung ²⁾		59.711.569,35		
6. Verwahrstellenvergütung		1.534.876,92		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		281.997,32		
8. Sonstige Aufwendungen		1.401.861,35		
davon Kosten externe Bewerter		1.295.835,48		
Summe der Aufwendungen			175.775.717,18	
III. Ordentlicher Nettoertrag			132.703.292,37	

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	13.307.691,41		1.488.435,23	
10.110.682,42			1.127.850,47	
0,00			0,00	
3.197.008,99			360.584,76	
0,00			0,00	
	23.135.551,58		2.589.905,39	
	241.041.926,21		26.915.499,73	
199.745.215,99			22.297.269,57	
39.610.022,11			4.428.411,06	
1.686.688,11			189.819,10	
	277.485.169,21			30.993.840,34
	65.895.601,04		7.366.292,11	
17.918.263,68			1.999.854,78	
31.026.983,61			3.476.723,24	
6.490.906,71			722.540,24	
10.459.447,04			1.167.173,85	
	1.164.927,52		130.193,86	
	17.718.384,29		1.977.028,52	
	16.725.289,48		1.867.695,42	
	59.234.943,40		3.695.361,54	
56.339.633,29			3.371.936,06	
1.380.600,99			154.275,93	
253.597,21			28.400,11	
1.261.111,91			140.749,44	
1.165.794,27			130.041,20	
	160.739.145,72			15.036.571,46
	116.746.023,49			15.957.268,88

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴⁾			10.512.346,01	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵⁾			32.819.769,61	
davon in Fremdwährung	0,00			
Zwischensumme				43.332.115,62
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶⁾			6.642.410,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶⁾			38.986.691,86	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				45.629.101,86
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-2.296.986,24
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				6.152.163,60
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				136.558.469,73
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			189.490.766,14	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-129.766.848,38	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				59.723.917,77
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				196.282.387,50
Gesamtkostenquote ⁷⁾				1,00%

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

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

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

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

7) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	9.424.985,86		1.087.360,15	
0,00		0,00		
	29.425.007,90		3.394.761,71	
		38.849.993,76		4.482.121,86
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	5.955.342,44		687.067,56	
	34.954.045,37		4.032.646,49	
		40.909.387,81		4.719.714,05
		-2.059.394,05		-237.592,19
		5.340.541,79		811.621,81
		120.027.171,23		16.531.298,50
170.479.780,86			19.010.985,28	
-116.747.767,32			-13.019.081,06	
		53.732.013,54		5.991.904,22
		173.759.184,77		22.523.202,73
		1,05%		0,59%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz europa 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 zum Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017/2018 um 3,9 Mio. EUR auf 14,8 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (5,3 Mio. EUR), Erträge aus Bauzinsen (0,9 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (0,6 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (0,2 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich um 1,5 Mio. EUR auf 267,9 Mio. EUR. Davon entfallen 78,8 Mio. EUR auf ausländische Immobilien, 15,4 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen sowie 1,9 Mio. EUR auf die Eigengeldverzinsung. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2017/2018 um 1,7 Mio. EUR auf 73,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 34,5 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 19,9 Mio. EUR. Für die Verwaltung der Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 7,2 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 11,6 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 5,5 Mio. EUR für Vermietung, 1,2 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 0,9 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 1,2 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und 2,8 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Erbbauszinsen entfallen mit 1,3 Mio. EUR auf die Objekte London „Northcliffe House“ und „Park House“.

Die Steuern in Höhe von 19,7 Mio. EUR enthalten Ertragsteuern für die Immobilien in Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien, Polen, Finnland und Portugal sowie seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 1,1 Mio. EUR auf 18,6 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 62,9 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 59,7 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungsvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Steigerung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert (5,4 Mio. EUR) erhöht.

Die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle liegen weiterhin im Rahmen der in § 11 Absatz 2 a) und b) sowie Absatz 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 56,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 3,4 Mio. EUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der externen Bewerter sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugerechnet werden.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist einen Verlust in der Anteilklasse RC von 2,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 0,2 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 9,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 1,1 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 6,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 0,7 Mio. EUR.

Die sonstigen realisierten Gewinne in Höhe von 32,8 Mio. EUR resultieren aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 29,4 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC in Höhe von 3,4 Mio. EUR. Dem standen sonstige realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften (39,0 Mio. EUR) gegenüber, die sich in Höhe von 35,0 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 4,0 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.

Entwicklung des Fondsvermögens im Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	Gesamt Fondsvermögen		
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2017)			5.908.072.055,20
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr¹⁾			-233.510.217,20
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-5.843.509,80
2. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag²⁾			-8.546.187,84
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)³⁾			982.202.244,78
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.115.884.405,82		
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-133.682.161,04		
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-6.152.163,60
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-15.911.934,13
– bei Immobilien		-9.342.548,91	
davon in Fremdwährung ⁴⁾	-3.059.244,68		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-6.569.385,23	
davon in Fremdwährung ⁴⁾	-232.314,32		
6. Ergebnis des Geschäftsjahres⁵⁾			196.282.387,50
– davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	196.770.009,72		
– davon nicht realisierte Verluste ⁶⁾	-137.046.091,95		
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2018)			6.816.592.674,90

1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

2) Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuerreformgesetz.

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

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

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

6) 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 Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	5.317.427.931,37		590.644.123,83
	-207.702.396,80		-25.807.820,40
	-4.827.408,00		-1.016.101,80
	-7.591.806,46		-954.381,38
	883.379.507,89		98.822.736,89
1.015.328.867,02		100.555.538,80	
-131.949.359,13		-1.732.801,91	
	-5.340.541,79		-811.621,81
	-14.287.155,11		-1.624.779,03
	-8.378.252,05		-964.296,86
	-5.908.903,07		-660.482,17
	173.759.184,77		22.523.202,73
177.028.721,88		19.741.287,84	
-123.296.708,33		-13.749.383,62	
	6.134.817.315,87		681.775.359,03

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung 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 30. September 2018

	Anteilklasse RC Anteile: 151.885.372		Anteilklasse IC Anteile: 16.789.416	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	878.230.762,06	5,78	89.466.700,41	5,33
1. Vortrag aus dem Vorjahr	714.623.741,33	4,71	68.270.625,71	4,07
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	120.027.171,23	0,79	16.531.298,50	0,98
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	43.579.849,50	0,29	4.664.776,20	0,28
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	712.678.168,72	4,69	67.861.337,35	4,04
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.729.815,64	0,01	192.238,11	0,01
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	710.948.353,08	4,68	67.669.099,24	4,03
III. Gesamtausschüttung¹⁾	165.552.593,34	1,10	21.605.363,06	1,30
1. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag ²⁾	7.591.806,46	0,06	954.381,38	0,07
2. 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
3. Endausschüttung	157.960.786,88	1,04	20.650.981,68	1,23
a) Barausschüttung	157.960.786,88	1,04	20.650.981,68	1,23
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

1) Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2018.

2) Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuerreformgesetz, bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. Dezember 2017.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 120,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 16,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 714,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 68,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 878,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 89,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüttungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Der Gewinnvortrag wird in der Anteilklasse RC um 3,7 Mio. EUR auf 710,9 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC um 0,6 Mio. EUR auf 67,7 Mio. EUR reduziert und auf neue Rechnung vorge-tragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

Nach Abfluss der Steuerliquidität per 2. Januar 2018 verbleibt eine Barausschüttung in Höhe von 1,04 EUR/Anteil für die RC- und 1,23 EUR/Anteil für die IC-Klasse. Zuzüglich der ausgezahlten Steuerliquidität ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine Mittelverwendung von 1,10 EUR je Anteil in der Anteilklasse RC, was einem Gesamtbetrag von rund 165,6 Mio. EUR entspricht bzw. einer gesamten Rendite von 2,69% bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2017. In der Anteilklasse IC beträgt die Mittelverwendung 21,6 Mio. EUR, was einem Wert von 1,30 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2017 von 3,16% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 1.749.070.723,05 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2018).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2018 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Credite Suisse Group AG
- Deutsche Bank AG
- HSBC Bank PLC
- J.P. Morgan Securities PLC
- Nomura International Plc
- Goldman Sachs International
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 28.970.000,00 EUR (in Bankguthaben)

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2018)	40,39 EUR	40,60 EUR
Umlaufende Anteile	151.885.372	16.789.416

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungssowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahres-Perioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objekt-spezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zu-

gleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

Die Ausführungen unter 1.2. „Ankaufs- und Regelbewertung“ gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

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

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

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungstetigkeit. 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. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,05% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,59% 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 6,0 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Auf-

grund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 8,5 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,13% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die RREEF Investment GmbH („die Gesellschaft“, zwischenzeitlich umfirmiert in DWS Grundbesitz GmbH) ist eine Tochtergesellschaft der Deutsche Bank Gruppe (im Folgenden: „Deutsche Bank“). Die Geschäfte der Deutschen Bank umfassen ein breites Spektrum von Aktivitäten im Investment Banking und im Firmen- und Privatkundengeschäft sowie in der Vermögensverwaltung in allen Regionen der Welt. Übergeordnetes Unternehmen der Deutsche Bank Gruppe ist die Deutsche Bank AG.

Die Deutsche Bank AG als Kreditinstitut unterliegt der „Capital Requirements Directive“ („CRD“) sowie der „Capital Requirements Regulation“ („CRR“) der Europäischen Union und wird von der Europäischen Zentralbank beaufsichtigt. Die Deutsche Bank AG hat einen Vergütungsansatz etabliert, den sie innerhalb der gesamten Deutsche Bank Gruppe (außer Postbank) anwendet und der demnach auch auf die Gesellschaft Anwendung findet. Nähere Informationen über das Vergütungssystem über die folgende Darstellung hinausgehend können dem Vergütungsbericht der Deutschen Bank, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist, entnommen werden.¹⁾

1) Den jeweils aktuellen Geschäftsbericht finden Sie unter: <https://www.db.com/ir/de/geschaeftsberichte.htm>

Governance-Struktur

Die Geschäfte der Deutsche Bank AG werden vom Vorstand geführt. Dieser wird vom Aufsichtsrat überwacht, der einen Vergütungskontrollausschuss gebildet hat. Der Vergütungskontrollausschuss ist unter anderem für die Überwachung des Vergütungssystems der Mitarbeiter der Gruppe und dessen Angemessenheit zuständig. Der Vorstand der Deutsche Bank AG hat das Senior Executive Compensation Committee („SECC“) gebildet, welches unter anderem dazu berufen ist, nachhaltige Vergütungsgrundsätze aufzustellen, Vorschläge in Bezug auf die Gesamtvergütung vorzubereiten sowie eine angemessene Governance und Überwachung sicherzustellen. Darüber hinaus wurde ein Vergütungsbeauftragter für die Deutsche Bank ernannt, der die Angemessenheit des Vergütungssystems für die Mitarbeiter fortlaufend unabhängig überwacht.

Die Deutsche Bank hat außerdem das Group Compensation Oversight Committee („GCOC“) und eigene Divisional Compensation Committees („DCCs“) für jeden Geschäftsbereich gebildet. Als ein bevollmächtigtes Gremium des SECC ist das GCOC verantwortlich für die Aufsicht über die divisionalen Jahresendvergütungsprozesse. Dazu gehört nachvollziehbar zu prüfen, dass die DCCs (i) die geltenden Governance-Anforderungen erfüllen und (ii) sicherstellen, dass fundierte (finanzielle und nicht-finanzielle) Vergütungsparameter sowohl bei der Verteilung der divisionalen Subpools für die individuelle Komponente der variablen Vergütung herangezogen werden, als auch bei der Entscheidung der Führungskräfte über die Zuteilung der individuellen Komponente einzelner Mitarbeiter.

Die DCCs definieren und etablieren divisionsspezifische Vergütungsrahmenwerke und -prozesse, die in die Jahresendprozesse auf globaler Ebene eingebettet sind. Das Deutsche Asset Management DCC überwacht die Vergütungsprozesse innerhalb des Geschäftsbereichs Asset Management der Deutsche Bank Gruppe („DeAM“), einschließlich der Prozesse für die Gesellschaft, und gewährleistet die Einhaltung der Deutsche Bank Vergütungspraktiken und -grundsätze. Im Jahr 2017 waren der Global Head der DeAM, der Global Chief Operating Officer der DeAM, der Global Head der DeAM HR sowie der Head der DeAM Reward & Analytics Mitglieder des DeAM DCC. Das DeAM DCC überprüft regelmäßig, mindestens jährlich, das Vergütungsrahmenwerk für die DeAM, welches das Vergütungsrahmenwerk für die Gesellschaft mitumfasst, und beurteilt, ob substantielle Veränderungen oder Ergänzungen aufgrund aufgetretener Unregelmäßigkeiten vorgenommen werden sollten.

Sowohl bei der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Überprüfung auf Ebene des Konzerns als auch bei der Überprüfung durch das DeAM DCC auf divisionaler Ebene wurde die Angemessenheit der Ausgestaltung des Vergütungssystems festgestellt – wesentliche Unregelmäßigkeiten sind nicht festgestellt worden.

Vergütungsstruktur

Die Vergütungsgrundsätze und -prinzipien sind vor allem in den gruppenweit geltenden Richtlinien „Vergütungsstrategie“ und „Vergütungsrichtlinie“ verankert. Beide Richtlinien werden jährlich überprüft. Im Rahmen der Vergütungsstrategie verfolgt die Deutsche Bank, einschließlich der Gesellschaft, einen Gesamtvergütungsansatz, der fixe und variable Vergütungskomponenten enthält.

Das Vergütungsrahmenwerk der Deutschen Bank setzt einen stärkeren Akzent auf die fixe Vergütung gegenüber der variablen Vergütung und zielt darauf ab, eine angemessene Balance zwischen diesen Komponenten zu erreichen.

Die fixe Vergütung dient dazu, Mitarbeiter entsprechend ihren Qualifikationen, Erfahrungen und Kompetenzen sowie den Anforderungen, der Bedeutung und dem Umfang ihrer Funktion zu entlohnen. Die angemessene Höhe der fixen Vergütung wird unter Berücksichtigung des marktüblichen Vergütungsniveaus für jede Rolle sowie auf Basis interner Vergleiche bestimmt und durch die geltenden regulatorischen Vorgaben beeinflusst.

Variable Vergütung bietet den Vorteil, dass individuelle Leistung differenziert gefördert werden kann und dass durch geeignete Anreizsysteme Verhaltensweisen unterstützt werden sollen, die die Unternehmenskultur positiv beeinflussen. Außerdem ermöglicht sie eine Flexibilität in der Kostenbasis. Variable Vergütung besteht grundsätzlich aus zwei Elementen – einer „Gruppenkomponente“ und einer „individuellen Komponente“. Auch im neuen Vergütungsrahmenwerk wird eine variable Vergütung bei laufender Beschäftigung nicht garantiert.

Vor dem Hintergrund eines wesentlichen Ziels des Vergütungsrahmenwerks – der Stärkung der Verknüpfung zwischen variabler Vergütung und den Konzernergebnissen – hat der Vorstand der Deutsche Bank AG entschieden, die „Gruppenkomponente“ unmittelbar und für die Mitarbeiter nachvollziehbar an der Erreichung der strategischen Ziele der Deutschen Bank auszurichten.

Je nach Berechtigung kann die „individuelle Komponente“ als individuelle variable Vergütung oder als Recognition Award gewährt werden. Die individuelle variable Vergütung berücksichtigt zahlreiche finanzielle und nicht-finanzielle Faktoren, den Vergleich des Mitarbeiters mit dessen Referenzgruppe und Kriterien der Mitarbeiterbindung. Der Recognition Award bietet die Möglichkeit, außerordentliche Leistungen der Mitarbeiter der unteren Hierarchieebenen anzuerkennen und zu belohnen. Er kommt daher in der Regel zwei Mal pro Jahr zur Anwendung.

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

Bei der Ermittlung der Gesamtbeträge für die variable Vergütung der Deutschen Bank gelangen adäquate Methoden der Risikoanpassung zur Anwendung, die ex-ante- und ex-post-Adjustierungen beinhalten. Das etablierte robuste Verfahren gewährleistet, dass bei der Festlegung der variablen Vergütung der risikoadjustierte Erfolg sowie die Kapitalposition der Deutschen Bank und ihrer Divisionen berücksichtigt werden. Die Ermittlung des Konzernpools für die variable Vergütung orientiert sich primär an (i) der Tragfähigkeit für den Konzern (das heißt, was „kann“ im Einklang mit regulatorischen Anforderungen an variabler Vergütung gewährt werden) und (ii) der Performance (was „sollte“ an variabler Vergütung geleistet werden, um für eine angemessene Vergütung für Performance zu sorgen und gleichzeitig den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern).

Die „Gruppenkomponente“ wird auf der Basis der Entwicklung von vier gleichgewichteten Erfolgskennzahlen ermittelt: Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (Vollumsetzung), Verschuldungsquote, bereinigte zinsunabhängige Aufwendungen und Eigenkapitalrendite nach Steuern, basierend auf dem durchschnittlichen materiellen Eigenkapital (Return on Tangible Equity, RoTE). Diese vier Kennzahlen stellen wichtige Gradmesser für das Kapital-, Risiko-, Kosten- und Ertragsprofil der Deutschen Bank dar und bieten eine gute Indikation für deren nachhaltige Leistung.

Bei der Methode der Festlegung der individuellen variablen Vergütung werden sowohl die Performance des Geschäftsbereichs als auch des individuellen Mitarbeiters berücksichtigt: Die finanzielle Performance der Geschäftsbereiche wird unter Berücksichtigung der jeweiligen geschäftsbereichsbezogenen Ziele bewertet. Zudem wird eine angemessene Risikoadjustierung vorgenommen, insbesondere indem zukünftige potenzielle Risiken, denen die Deutsche Bank ausgesetzt sein könnte, und das Eigenkapital, das für das Auffangen schwerwiegender unerwarteter Verluste benötigt würde, einbezogen werden. Die Pools für die variable Vergütung für die Infrastrukturfunktionen hängen zwar von der Gesamtleistung der Deutschen Bank ab, nicht jedoch von der Leistung der Geschäftsbereiche, die sie entsprechend den regulatorischen Vorgaben überwachen. Stattdessen wird ihre Leistung anhand der Erreichung von Kosten- und Kontrollzielen ermittelt.

Auf Ebene des individuellen Mitarbeiters hat die Deutsche Bank „Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung“ etabliert, die eine Übersicht zu Faktoren und Kennzahlen geben, die alle Führungskräfte bei Entscheidungen zur individuellen Komponente der variablen Vergütung berücksichtigen müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilung im Rahmen des „Ganzheitliche Leistung“-Ansatzes der Deutschen Bank. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die variable Vergütung einbezogen.

Vergütung für 2017

Das Finanzjahr 2017 war wie erwartet sehr stark durch die Bemühungen der Deutschen Bank geprägt, ihre strategischen Ziele zu erreichen. Vor diesem Hintergrund haben weiterhin Restrukturierungs- und Abfindungskosten sowie Kosten für Rechtsstreitigkeiten das Gesamtergebnis für 2017 beeinflusst. Insgesamt ist der Fortschritt deutlich erkennbar: Die Deutsche Bank hat Verhandlungen zu wesentlichen Rechtsstreitigkeiten abgeschlossen, damit fortgefahren, eine effizientere Infrastruktur aufzubauen, in Digitalisierungsinitiativen investiert und die Integration der Postbank sowie den Teilbörsengang (IPO) der Deutsche Asset Management weiter vorangetrieben.

In diesem Kontext hat das SECC im Laufe des Jahres 2017 die Tragfähigkeit der variablen Vergütung überwacht. Das Gremium hat unter Würdigung des positiven Ergebnisses vor Steuern der Deutsche Bank festgestellt, dass trotz des negativen Gesamtergebnisses der Deutschen Bank deren Kapital- und Liquiditätspositionen oberhalb regulatorischer Mindestanforderungen bleiben, und somit die Parameter zur Feststellung der Tragfähigkeit erfüllt werden.

Nach der Entscheidung, für das Jahr 2016 lediglich einen begrenzten Gesamtbetrag der variablen Vergütung zu gewähren, würde ein weiteres Jahr mit deutlich reduzierter variabler Vergütung oder ohne besondere Würdigung der individuellen Leistung zu dem Risiko einer Abwanderung von sowohl für den Erfolg der Bank kritischen Mitarbeitern als auch vielen anderen Mitarbeitern geführt haben, die alle hart dafür gearbeitet haben, die Bank durch ein von stetigem Wandel geprägtes Umfeld zu führen. Die Deutsche Bank hat im Jahresverlauf mehrfach deutlich gemacht, dass sie für das Jahr 2017 zu einem normalen System der variablen Vergütung zurückkehren wolle. Ein solches, von der Deutschen Bank als fair und wettbewerbsfähig erachtetes System beinhaltet sowohl eine „Gruppenkomponente“ als auch eine „Individuelle Komponente“ der variablen Vergütung. Diese Entscheidung spiegelt sich in der unten stehenden Tabelle zu den quantitativen Vergütungsinformationen wider.

Identifizierung von Risikoträgern

Im Einklang mit den Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches in Verbindung mit den Leitlinien für solide Vergütungspolitik unter Berücksichtigung der AIFMD (Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds) der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde („ESMA“) hat die Gesellschaft Mitarbeiter identifiziert, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft haben („Risikoträger“). Der Identifikationsprozess basiert auf einer Beurteilung der folgenden Kategorien von Mitarbeitern hinsichtlich ihres Einflusses auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder eines der verwalteten Fonds: (a) Vorstand/Geschäftsführung, (b) Portfolio/Investment Manager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Verantwortliche für Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Individuen (Risikoträger) in bedeutenden Funktionen, (f) sonstige Mitarbeiter in der gleichen Einkommensstufe wie andere Risikoträger. Mindestens 40% der variablen Vergütung für Risikoträger

wird aufgeschoben gewährt. Zusätzlich werden jeweils 50% der sofort fälligen variablen Vergütung sowie der aufgeschobenen variablen Vergütung in Form von Aktien der Deutschen Bank oder aktien-basierten Instrumenten gewährt. Alle aufgeschobenen Vergütungselemente unterliegen Leistungs- und Verfallsbestimmungen, die eine angemessene ex-post-Risikoadjustierung gewährleisten. Sofern die variable Vergütung EUR 50.000 unterschreitet, erhalten die Risikoträger die gesamte variable Vergütung als sofort fällige Barkomponente ohne Aufschiebung.

Quantitative Vergütungsinformationen der Gesellschaft für 2017 ¹⁾	
RREEF Investment GmbH (heute: DWS Grundbesitz GmbH)	
Personalbestand im Jahresdurchschnitt	59
Gesamtvergütung	9.012.351,82 EUR
– feste Vergütung	6.238.876,12 EUR
– variable Vergütung	2.773.475,70 EUR
davon: Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtvergütung an die Geschäftsleiter ²⁾	3.122.267 EUR
Gesamtvergütung an weitere Risikoträger	0,00 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt wurde im Berichtszeitraum zweimal angepasst, der aktuell gültige Verkaufsprospekt ist am 1. September 2018 erschienen. Wesentliche Änderungen waren:

- Anpassungen gemäß MiFID II-Vorgaben zu Januar 2018 bzgl. Kosten, Zielmarkt und Profil des typischen Anlegers.
- Anpassungen zu den steuerlichen Kurzangaben/Anlagestrategie nach dem neuen Investmentsteuergesetz zum 1. Januar 2018.
- Entsprechende Anpassung der Anlagebedingungen.

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) Angaben zur Vergütung von Delegierten im Falle der Auslagerung von Aktivitäten im Portfolio- bzw. Risikomanagement durch die Gesellschaft sind in der Tabelle nicht enthalten, da diese abweichend zu den diesbezüglichen „Questions and Answers“ der ESMA in Anlehnung an das Kapitalanlagegesetzbuch nicht vorgesehen sind/ seitens der Delegierten nicht bereitgestellt werden.

2) Geschäftsleiter sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Gesellschaft. Die Geschäftsleiter erfüllen die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsleiter 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 den unterschiedlichen europaweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigt werden. 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 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 im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com 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 2,3-Fache des Nettoinventarwertes (230,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,4-Fache des Nettoinventarwertes (137,8%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (112,1%)

Zusätzliche Informationen

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

Frankfurt am Main, 29. November 2018

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Georg Allendorf



Dr. Ulrich von Creytz



Ulrich Steinmetz

Vermerk des Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH (ehemals: RREEF Investment GmbH), Frankfurt am Main

Die DWS Grundbesitz GmbH hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des

Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 30. November 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bertram
Wirtschaftsprüfer

Doublier
Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 30. September 2018)

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

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

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
Deutsche Alternative Asset Management (UK) Ltd. ¹⁾ The Zig Zag Building, 70 Victoria Street London SW1E 6SQ, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland und Schweden
Newsec Advice OY Mannerheiminkatu 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Europa (Finnland)
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei Objekten in Europa (Schweden)
Rubens Capital Partners B.V. Symphony Offices Gustav Mahlerplein 3, 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in den Niederlanden
Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Europa und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Europa 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
Arcotecnica Group S.P.A. Piazza Missori 2 20122 Mailand, Italien	Italien, Mailand, Via San Prospero 2
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte von Grundbesitz Europa in Deutschland: Frankfurt am Main, Hedderichstraße Frankfurt am Main, „Park Tower“ Frankfurt am Main, Rathenauplatz Frankfurt am Main, Cargo City Süd, Gebäude 579 Kelsterbach, Mönchhofallee 1 München, „Metris“
Bright Property Management B.V. Julianaplein 10 5211 BC, Den Bosch, Niederlande	Niederlande, Amsterdam, „Zilveren Toren“ Niederlande, Amsterdam, „Huys Azië“ Niederlande, Den Haag, „Malie Toren“ Niederlande, Leiden, Dellaertweg 1 Niederlande, Rotterdam, „Eurogate III“
CB Richard Ellis Ltd | Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, London, „Park House“ Großbritannien, Stratford, „S5 International Quarter“ Großbritannien, Manchester, „2 St. Peter's Square“
CB Richard Ellis 40, rue Jean Jaurès 93170 Bagnolet, Frankreich	Frankreich, Paris, „Euro-Athènes“ Frankreich, Paris, „Insight“

Property Management	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
CB Richard Ellis Real Estate S.A. Paseo de la Castellana 202 28046 Madrid, Spanien	Spanien, Castellon, „Salera“
Colliers International REMS Sp.z o.o Pl. Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Topaz“ und „Nefryt“ Polen, Ozarow, ul. Ceramiczna Polen, Ozarow, ul. Poznasnka
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Paris, „Avenue des Champs Elysées“ Frankreich, Courbevoie, „Le Monge“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Focus Filtrowa“
Cushman & Wakefield José Ortega y Gasset, 29-6th Floor 28006 Madrid, Spanien	Spanien, Madrid, Paseo de la Castellana Spanien, Getafe, Calle Tenacidad Spanien, Getafe, Calle Confianza
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegberg 30 22391 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Remscheid, „Allee-Center“
Fortis Centrum Ardea KS ul. Półwiejskiej 32 61-888 Poznań, Polen	Polen, Posen, „Stary Browar“
Jones Lang LaSalle Ltd. 30 Warwick Street London W1B 5NH, Großbritannien	Großbritannien (Schottland), Glasgow, „Connect110NS“ Großbritannien, London, „Bankside 2“ und „Bankside 3“
Jones Lang LaSalle Ltd. 9 Queen Victoria Street London EC4 4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Northcliffe House“
Promos s.r.l. Via Flero 46, Centro Direzionale Tre Torri 9p 25125 Brescia, Italien	Italien, Valmontone, „FOC Valmontone“
Savills 14, rue Auber 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Levallois-Perret, „Vasco Da Gama“ Frankreich, Tremblay en France, „Le Panoramique“
Savills 21, Boulevard Haussmann 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Boulogne-Billancourt, „In Situ“ Frankreich, Paris, rue Notre Dame des Victoires Frankreich, Paris, Saint Quen, „Sigma“ Frankreich, Cestas, 4-6 rue Chemin Saint Raymond
Savills Ltd. 33 Margaret Street London W1G 0JD, Großbritannien	Großbritannien, Enfield, „Palace Exchange“ Großbritannien, Enfield, „Palace Gardens“ Großbritannien, London, „Capital House“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte von grundbesitz europa in Deutschland: Hannover-Langenhagen, Münchner Straße Hamburg, „Unilever-Haus“ Leipzig, „Marktgalerie“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM-Mittelstandssysteme GmbH Marienburger Str. 28 40667 Meerbusch, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen

Dienstleister (Stand: 30. September 2018)

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

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

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Acciona Facility Services, S.A. Paeso de la zona Franca 69-73 08038 Barcelona, Spanien	Spanien, Madrid, Paseo de la Castellana
Bilfinger HSG Technischer Service GmbH, Ndl. Frankfurt am Main Admiral-Rosendahl-Straße 1 63263 Neu Isenburg, Deutschland	Deutschland, Frankfurt am Main, „Park Tower“ Deutschland, Frankfurt am Main, Hedderichstraße Deutschland, Kelsterbach, Mönchhofallee 1
Cegelec Agence Missenard 16, avenue Jean Jaures 94606 Choisy-le-Roi Cedex, Frankreich	Frankreich, Paris, „Insight“
EUBAG Operations GmbH Carl-Zeiss-Straße 13 85737 Ismaning, Deutschland	Deutschland, München, „Metris“
SPIE GmbH Am Waldschlösschen 4 01099 Dresden, Deutschland	Deutschland, Leipzig, „Marktgalerie“
WISAG Facility Management Hessen GmbH & Co. Rebstöcker Straße 35 60326 Frankfurt am Main, Deutschland	Deutschland, Frankfurt am Main, Rathenauplatz

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Objektbezogene Sicherheitsleistungen sowie Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin, Deutschland	IT Software-Dienstleistungen
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen

Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
State Street Bank International GmbH Brienner Str. 59 80333 München, Deutschland	Verwahrstelle

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

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 30. September 2018 beträgt 40,39 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,96 EUR um 0,57 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 werden 1,04 EUR (= 2,54% 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 Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,6240 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,04 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,6240 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,4160 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2018 beträgt 40,60 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 41,19 EUR um 0,59 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 werden 1,23 EUR (= 2,99% 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 Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,7380 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,23 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,7380 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,4920 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG ist für den Investmentfonds für steuerliche Zwecke ein zum 31. Dezember 2017 endendes steuerliches Rumpfgeschäftsjahr zu bilden. Die bis zu diesem

Stichtag angefallenen ordentlichen Altersträge des Investmentfonds gelten als zum 31. Dezember 2017 zugeflossene ausschüttungsgleiche Erträge und unterliegen der Besteuerung nach dem Investmentsteuergesetz in der am 31. Dezember 2017 geltenden Fassung. Die zum 31. Dezember 2017 zugeflossenen ausschüttungsgleichen Erträge belaufen sich auf 0,3026 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,3417 EUR je Anteil (Anteilklasse IC). Davon sind 0,1051 EUR oder 34,73% (Anteilklasse RC) bzw. 0,1215 EUR bzw. 35,56% (Anteilklasse IC) einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Der steuerpflichtige Teil ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,1976 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2202 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,1976 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2202 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig. Die nach Investmentsteuerrecht zu bescheinigenden Besteuerungsgrundlagen für die ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen (thesaurierten) Erträge nach § 5 Investmentsteuergesetz (InvStG) können der Tabelle am Ende des Berichts entnommen werden.

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von 1,04 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,23 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 19. Dezember 2018. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,4160 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,4920 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,4160 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,4920 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

Des Weiteren können Vorabpauschalen nach dem neuen Investmentsteuergesetz als Investorsträge 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 gene-

rierten Erträge weiterhin zu deklarieren. Die erforderlichen Daten im Falle der Einkommensteuerveranlagung sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Diese Tabellen enthalten ebenso die erforderlichen Daten für die betrieblichen Anleger.

Ertragsteuerliche Behandlung der zum 31. Dezember 2017 zugeflossenen ausschüttungsgleichen Erträge (steuerliches Rumpfgeschäftsjahr) 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	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000
davon			
Nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/ Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,3026	0,3026	0,3026
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,3026	0,3026	0,3026
davon steuerfrei/nicht steuerbar:			
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	–	–
Dividenden aus Immobilien-Kapitalgesellschaften	–	0,0023	0,0000
DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte	0,1051	0,1051	0,1051
zzgl. nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. Saldo aus gezahlten und erstatteten ausländischen Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie/nicht steuerbare Erträge je Anteil	0,1051	0,1051	0,1051
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,1976	0,1976	0,1976

Anmerkung Progressionseinkünfte:

Der Progressionsvorbehalt beträgt in der Anteilklasse RC pro Anteil 0,0000 EUR.

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 19. Dezember 2018 für Anteilklasse RC	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,0400	1,0400	1,0400
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,6240	0,6240	0,6240
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4160	0,4160	0,4160

**Ertragsteuerliche Behandlung der zum 31. Dezember 2017
zugeflossenen ausschüttungsgleichen Erträge
(steuerliches Rumpfgeschäftsjahr)
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	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000
davon			
Nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/ Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,3417	0,3417	0,3417
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,3417	0,3417	0,3417
davon steuerfrei/nicht steuerbar:			
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	–	–
Dividenden aus Immobilien-Kapitalgesellschaften	–	0,0033	0,0000
DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte	0,1215	0,1215	0,1215
zzgl. nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. Saldo aus gezahlten und erstatteten ausländischen Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie/nicht steuerbare Erträge je Anteil	0,1215	0,1215	0,1215
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2202	0,2202	0,2202

Anmerkung Progressionseinkünfte:

Der Progressionsvorbehalt beträgt in der Anteilklasse IC pro Anteil 0,0000 EUR.

**Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung
am 19. Dezember 2018 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	1,2300	1,2300	1,2300
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,7380	0,7380	0,7380
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4920	0,4920	0,4920

Darstellung der Rechtslage bis zum 31. Dezember 2017

Besteuerung auf Fondsebene

Die folgenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Ausländischen Anlegern empfehlen wir, sich mit ihren Steuerberatern in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen in ihrem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens 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 ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.¹⁾

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 Nichtveranlagungs-(NV-) Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen KVG, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe

¹⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den von den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividende können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge können Auswirkungen auf den anzuwendenden Steuersatz haben (Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus

Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG a.F. genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und nicht verbrieftete Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihe und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden.

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 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 von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die KVG veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.²⁾ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

²⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden.

Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und nicht verbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihe und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

3) 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln.

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.⁴⁾ Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

4) 5% der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. Körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁵⁾, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. Immobilien-Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

Die KVG veröffentlicht den Aktiengewinn (seit 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. Besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilswertes des Sondervermögens.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis

5) 5% des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die KVG kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die KVG ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG a.F.) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkauforder „Rückgabepreis“ enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG a.F. genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa mit Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar).

Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen 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. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. Ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG a.F.“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG a.F. fällt.⁶⁾ Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG a.F. – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG a.F. bekannt gemacht werden. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben⁷⁾, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG a.F. fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG a.F. erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die KVG ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu

erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70% der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6% des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt.

Die KVG ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG a.F. (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG a.F. nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.⁸⁾

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

6) § 22 Abs. 2 InvStG a.F.

7) § 10 InvStG a.F.

8) § 18 bzw. § 19 InvStG a.F.

Eine Beteiligung am Grundbesitz Europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2018 1.492.972,98 Anteilen.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Grundbesitz Europa zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Eine Beteiligung am Grundbesitz Europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2018 7.464.864,90 Anteilen.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilien-erträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

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

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro 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 i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- Euro 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 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 insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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.

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 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 Euro 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. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% 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 amtlichen 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.

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

Ausschüttungen

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

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 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. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuer-

betrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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 weiterleiten.

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung am Grundbesitz Europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2018 1.492.972,98 Anteilen.

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

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

Eine Beteiligung am Grundbesitz Europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2018 7.464.864,90 Anteilen.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF grundbesitz europa RC (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

An die RREEF Investment GmbH
(nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1 – S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für

diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, sowie deren Zusammenspiel Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 AO ergeben.

Frankfurt am Main, den 20. April 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Schmidt
Rechtsanwalt
Steuerberater



Andreas Griesbach
Rechtsanwalt
Steuerberater

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF grundbesitz europa

Anteilklasse: RC, ISIN: DE 000 980 7008

Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende: 134.157.399

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG		Privatanleger EUR	PersG/EU EUR	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,3026	0,3026	0,3026	0,3026
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,3026	0,3026	0,3026	0,3026
1 c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0023	–	–
1 c) bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c) cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0351	0,0351	0,0351
1 c) dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c) ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c) ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c) gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,1051	0,1051	0,1051	0,1051
1 c) hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,1051	–	–
1 c) ii)	ausländische Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0052	0,0052	0,0052	0,0052
1 c) jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 c) kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,1976	0,1976	0,1976	0,1976
1 d) aa)	i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0419	0,0419	0,0419	0,0419
1 d) bb)	i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,1557	0,1557	0,1557	0,1557
	davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,1557	0,1557	0,1557	0,1557
1 d) cc)	i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹⁾	0,0013	0,0040	0,0040	0,0040
1 f) bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0838	0,0838	0,0838	0,0838
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0246	0,0246	0,0246	0,0246
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF grundbesitz europa IC (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

An die RREEF Investment GmbH
(nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1 – S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für

diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, sowie deren Zusammenspiel Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 AO ergeben.

Frankfurt am Main, den 20. April 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Schmidt
Rechtsanwalt
Steuerberater



Andreas Griesbach
Rechtsanwalt
Steuerberater

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF grundbesitz europa

Anteilklasse: IC, ISIN: DE000A0NDW81

Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende: 15.139.899

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG		Privatanleger EUR	PersG/EU EUR	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,3417	0,3417	0,3417	0,3417
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,3417	0,3417	0,3417	0,3417
1 c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000	–	–
1 c bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0391	0,0391	0,0391
1 c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,1215	0,1215	0,1215	0,1215
1 c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,1215	–	–
1 c ii)	ausländische Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0082	0,0082	0,0082	0,0082
1 c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,2202	0,2202	0,2202	0,2202
1 d aa)	i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0499	0,0499	0,0499	0,0499
1 d bb)	i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,1703	0,1703	0,1703	0,1703
	davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,1703	0,1703	0,1703	0,1703
1 d cc)	i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs.1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹⁾	0,0020	0,0040	0,0040	0,0040
1 f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0837	0,0837	0,0837	0,0837
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0246	0,0246	0,0246	0,0246
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Ausweis der Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobiliengesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden, d.h. auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und die Rückgabe der Anteile

In den Anlagebedingungen des grundbesitz europa wird ein fortlaufendes Investment von mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60 % ausgegangen.

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 gemäß § 20 Abs. 4 InvStG dienen.¹⁾

Der grundbesitz europa hat gemäß der nachfolgenden Übersicht seit dem 1. Januar 2018 fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 80%, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gem. § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird.

Im Falle des Wechsels des angewendeten Teilfreistellungssatzes wird gemäß § 22 Abs. 1 InvStG jedoch mit Ablauf des Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es im Folgejahr wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gem. § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

Der durch die fingierte Veräußerung erzielte Veräußerungsgewinn gilt gem. § 22 Abs. 3 InvStG im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Investmentanteile als zugeflossen.

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.

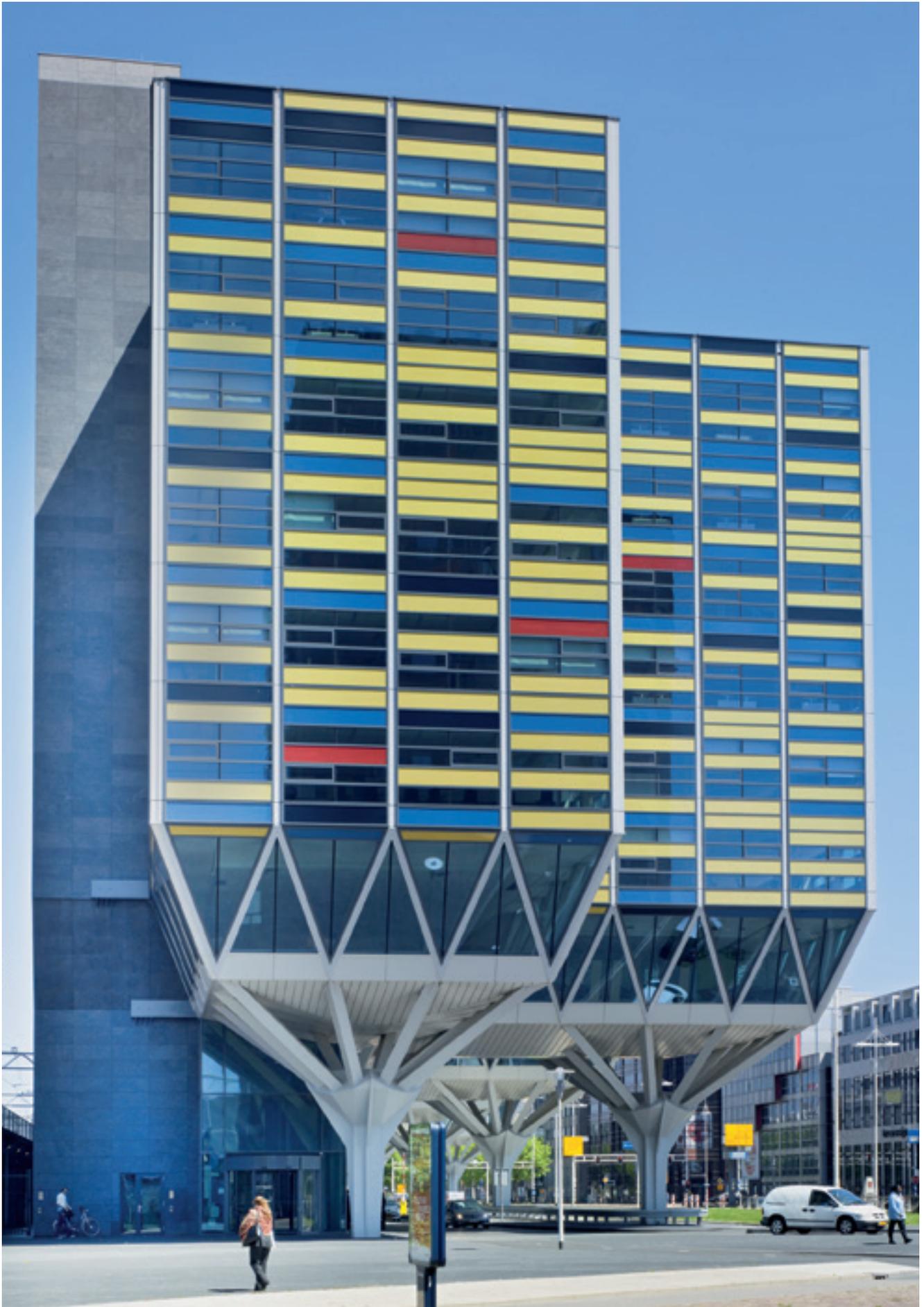
1) Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben im Entwurf vom 11. August 2017 ermittelt.

Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Januar bis 30. September 2018)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %	Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.01.2018	78,50	55,60	09.03.2018	76,78	54,61
03.01.2018	78,47	55,55	12.03.2018	76,73	54,59
04.01.2018	78,40	55,53	13.03.2018	76,70	54,58
05.01.2018	78,27	55,41	14.03.2018	76,66	54,56
08.01.2018	78,17	55,33	15.03.2018	76,66	54,57
09.01.2018	78,17	55,35	16.03.2018	76,66	54,57
10.01.2018	78,38	55,52	19.03.2018	76,66	54,60
11.01.2018	78,47	55,81	20.03.2018	76,65	54,60
12.01.2018	78,36	55,71	21.03.2018	76,66	54,62
15.01.2018	78,24	55,59	22.03.2018	76,61	54,60
16.01.2018	78,20	55,61	23.03.2018	76,65	54,65
17.01.2018	78,20	55,63	26.03.2018	76,55	54,57
18.01.2018	78,16	55,59	27.03.2018	76,52	54,57
19.01.2018	78,15	55,62	28.03.2018	76,47	54,49
22.01.2018	78,17	55,66	29.03.2018	76,41	54,47
23.01.2018	78,12	55,63	03.04.2018	76,34	54,41
24.01.2018	78,12	55,66	04.04.2018	76,23	54,37
25.01.2018	78,11	55,65	05.04.2018	76,23	54,39
26.01.2018	78,15	55,72	06.04.2018	76,20	54,37
29.01.2018	77,98	55,68	09.04.2018	76,13	54,32
30.01.2018	77,90	55,60	10.04.2018	76,15	54,35
31.01.2018	77,73	55,40	11.04.2018	76,10	54,31
01.02.2018	78,29	55,63	12.04.2018	76,63	54,69
02.02.2018	78,30	55,65	13.04.2018	76,58	54,64
05.02.2018	78,21	55,54	16.04.2018	76,65	54,74
06.02.2018	78,09	55,44	17.04.2018	76,57	54,68
07.02.2018	77,97	55,30	18.04.2018	77,32	55,23
08.02.2018	77,90	55,27	19.04.2018	77,22	55,14
09.02.2018	77,92	55,30	20.04.2018	77,06	54,98
12.02.2018	77,90	55,35	23.04.2018	76,93	54,86
13.02.2018	77,76	55,20	24.04.2018	76,91	54,86
14.02.2018	77,71	55,15	25.04.2018	76,89	54,86
15.02.2018	77,65	55,10	26.04.2018	76,84	54,80
16.02.2018	77,41	55,11	27.04.2018	77,01	55,17
19.02.2018	77,37	55,09	30.04.2018	77,14	55,52
20.02.2018	77,37	55,11	02.05.2018	76,91	55,28
21.02.2018	77,35	55,10	03.05.2018	76,85	55,23
22.02.2018	77,35	55,12	04.05.2018	76,84	55,23
23.02.2018	77,27	55,03	07.05.2018	76,78	55,19
26.02.2018	77,29	55,06	08.05.2018	76,75	55,18
27.02.2018	77,30	55,07	09.05.2018	76,70	55,14
28.02.2018	77,40	55,36	11.05.2018	76,69	55,17
01.03.2018	77,40	55,38	14.05.2018	76,60	55,07
02.03.2018	77,30	55,26	15.05.2018	76,50	54,99
05.03.2018	77,18	55,15	16.05.2018	76,50	54,99
06.03.2018	76,92	54,71	17.05.2018	76,18	54,79
07.03.2018	76,89	54,69	18.05.2018	76,20	54,82
08.03.2018	76,82	54,63	22.05.2018	76,09	54,74

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
23.05.2018	76,26	54,84
24.05.2018	76,30	54,88
25.05.2018	76,20	54,81
28.05.2018	76,22	54,84
29.05.2018	76,16	54,79
30.05.2018	76,24	54,84
01.06.2018	76,17	54,80
04.06.2018	76,05	54,67
05.06.2018	76,05	54,70
06.06.2018	75,96	54,62
07.06.2018	75,96	54,63
08.06.2018	75,90	54,57
11.06.2018	75,88	54,57
12.06.2018	75,80	54,49
13.06.2018	75,77	54,46
14.06.2018	75,70	54,42
15.06.2018	75,63	54,36
18.06.2018	75,67	54,43
19.06.2018	75,62	54,39
20.06.2018	75,54	54,32
21.06.2018	75,46	54,25
22.06.2018	75,35	54,15
25.06.2018	75,41	54,21
26.06.2018	75,33	54,14
27.06.2018	75,42	54,22
28.06.2018	75,38	54,17
29.06.2018	75,16	53,95
02.07.2018	75,04	53,85
03.07.2018	75,00	53,83
04.07.2018	74,89	53,75
05.07.2018	74,86	53,74
06.07.2018	74,80	53,70
09.07.2018	74,75	53,65
10.07.2018	74,71	53,64
11.07.2018	74,65	53,58
12.07.2018	74,80	53,74
13.07.2018	74,75	53,71
16.07.2018	74,69	53,65
17.07.2018	74,67	53,66
18.07.2018	74,60	53,58
19.07.2018	74,53	53,52
20.07.2018	74,46	53,44
23.07.2018	74,40	53,39
24.07.2018	74,38	53,39
25.07.2018	74,40	53,40
26.07.2018	74,45	53,47

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
27.07.2018	74,38	53,41
30.07.2018	74,31	53,34
31.07.2018	74,26	53,40
01.08.2018	74,03	53,17
02.08.2018	73,98	53,14
03.08.2018	74,01	53,18
06.08.2018	73,92	53,10
07.08.2018	73,82	53,03
08.08.2018	73,75	52,97
09.08.2018	73,65	52,86
10.08.2018	73,57	52,78
13.08.2018	73,58	52,81
14.08.2018	73,63	52,88
15.08.2018	73,61	52,87
16.08.2018	73,59	52,86
17.08.2018	73,52	52,79
20.08.2018	73,45	52,74
21.08.2018	73,42	52,71
22.08.2018	73,35	52,65
23.08.2018	73,31	52,63
24.08.2018	73,28	52,60
27.08.2018	73,23	52,54
28.08.2018	73,18	52,49
29.08.2018	73,09	52,41
30.08.2018	73,06	52,39
31.08.2018	73,25	52,57
03.09.2018	73,21	52,55
04.09.2018	73,15	52,50
05.09.2018	73,06	52,42
06.09.2018	73,04	52,41
07.09.2018	73,02	52,40
10.09.2018	72,96	52,36
11.09.2018	72,99	52,41
12.09.2018	72,98	52,43
13.09.2018	72,95	52,41
14.09.2018	72,89	52,36
17.09.2018	72,85	52,33
18.09.2018	72,80	52,30
19.09.2018	72,77	52,29
20.09.2018	72,72	52,25
21.09.2018	72,72	52,26
24.09.2018	72,58	52,13
25.09.2018	72,41	51,98
26.09.2018	72,43	52,00
27.09.2018	72,38	51,97
28.09.2018	72,42	52,02



Leiden, Dellaertweg

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
Gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital: 21,651 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2017

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Dr. Georg Allendorf

Head of Alternative Real Estate, Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Birgit Benz (bis 31. August 2018)

Chief Operating Officer, Germany
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Alternatives Coverage Specialists Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Portfolio Management, Germany
Real Estate

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Briener Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital: 2.226,3 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat

Pierre Cherki

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group
Head of Alternatives
DWS Group GmbH & Co. KGaA
New York, USA
Vorsitzender

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer
München
1. stellvertretender Vorsitzender

Alexander Preininger (bis 10. Oktober 2018)

Head of Institutional Coverage EMEA & Solutions
EMEA and Asia
DWS International GmbH
Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Region Nord
PCB – Private Clients Germany
Deutsche Bank AG
Hamburg

Dr. Hans-Peter Ferslev

Stephen Shaw

Chief Risk Officer
Deutsche Alternative Asset Management (Global) Ltd.
London, Großbritannien

Externe Bewerter

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

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner

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

Dipl.-Ing. Uwe Ditt

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

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel

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

Heiko Glatz (bis 30. Juni 2018)

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

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

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

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

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter

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

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

Ernst + Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.