

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2024



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2024)

	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 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger¹
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 18 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2024
- 22 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 28 / Vermögensübersicht zum 31. März 2024
- 30 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 32 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 52 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
- 54 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 55 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 56 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. April 2023 bis 31. März 2024
- 60 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 62 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. April 2023 bis 31. März 2024
- 63 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 64 / Verwendungsrechnung zum 31. März 2024
- 64 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 65 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 73 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung¹
- 85 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 / Steuerliche Hinweise für den Anleger¹
- 96 / Ausweis der Immobilienquoten¹
- 100 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien¹
- 101 / Externe Bewerter¹

Die mit „1“ gekennzeichneten Kapitel sind nicht vom Prüfungsurteil des Abschlussprüfers umfasst, da sie die sonstigen Informationen im Sinne des ISA (DE) 720 enthalten.

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 31. März 2024)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	3.786,9 Mio. EUR	3.615,0 Mio. EUR	171,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.639,1 Mio. EUR	3.473,9 Mio. EUR	165,2 Mio. EUR
- direkt gehalten	378,0 Mio. EUR	360,9 Mio. EUR	17,2 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.261,1 Mio. EUR	3.113,1 Mio. EUR	148,0 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	64		
- direkt gehalten	5		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	59		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	87,9%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,6%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	3		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Verkäufe von Immobilien	3		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Bestandsabgänge	3		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2023 bis 31.3.2024)	-334,1 Mio. EUR	-317,7 Mio. EUR	-16,4 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2023 bis 31.3.2024, BVI-Methode)			
		-4,5%	-4,1%
Endausschüttung je Anteil (am 17.7.2024)		0,55 EUR	0,65 EUR
Anteilwert per 31.3.2024		49,15 EUR	49,63 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2024		49,15 EUR	49,63 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2024		51,61 EUR	52,11 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9



Manchester, First Street

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz global war im abgelaufenen Geschäftsjahr von den Auswirkungen der Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, betroffen. Diese führten zu einem deutlichen Druck auf die Immobilienpreise auf nahezu allen Märkten, in denen grundbesitz global investiert ist. Einzige Ausnahme bildet Japan, wo sich die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau befinden.

In der Folge war grundbesitz global im gesamten Geschäftsjahr insbesondere durch Wertreduzierungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Diese Auswirkungen auf die Immobilienwerte können aufgrund des eingeschränkten Transaktionsmarkts, der weiterhin nur eingeschränkte Evidenz für die Bewertungen bietet, derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldata, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Durch die Zinserhöhungen stieg zugleich die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber offenen Immobilien-Publikumsfonds. Dies führte zu einem Anstieg von Anteilrückgabeverlangen und Anteilkündigungen. Die Mittelbewegungen von grundbesitz global waren im gesamten Geschäftsjahr daher per Saldo negativ. Darüber hinaus bestehen Anteilkündigungen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt und weitere vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken.

Das Fondsmanagement sieht das Immobilienportfolio von grundbesitz global insbesondere mit seinem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohem Anteil an Wohnimmobilien sowie aufgrund der durchschnittlichen Objektgröße deutlich unter 100 Mio. EUR gut aufgestellt, um den kurzfristigen marktbedingten Herausforderungen erfolgreich begegnen sowie mittel- und langfristig von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 eine Wertentwicklung von -4,5 % je Anteil in der Anteilklasse RC und von -4,1 % je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen aus dem Fonds netto 317,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 16,4 Mio. EUR in der Anteilklasse IC ab, insgesamt betragen die Nettomittelabflüsse somit im Berichtszeitraum 334,1 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen verringerte sich von 4.389,4 Mio. EUR zum 31. März 2023 auf 3.786,9 Mio. EUR zum 31. März 2024 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 3.615,0 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 171,9 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 680,4 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2024 bei 18,7 % des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0 %. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen. Zum Stichtag liegt die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditverbindlichkeiten bei rund 3,7 Jahren.

Im Berichtszeitraum wurde jeweils eine Büroimmobilie in Südkorea und in Japan sowie eine Logistikimmobilie in Finnland mit einem Verkaufsvolumen von umgerechnet insgesamt rund 341,5 Mio. EUR veräußert.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2024 aus insgesamt 64 Objekten (31. März 2023: 66 Objekte), davon fünf Direktinvestments sowie 59 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 3.639,1 Mio. EUR (31. März 2023: 4.173,6 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum wurde der Büroimmobilienanteil auf Basis des Jahressollmietertrages im Portfolio weiter von 39,8 % auf 36,0 % reduziert. Wohnimmobilien nehmen im Portfolio von grundbesitz global mit 19,9 % nach Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien (28,7 %) mittlerweile den

dritten Platz ein. Weitere Nutzungsarten wie Logistikobjekte sowie drei Hotels runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 66,7% (31. März 2023: 61,3%). Hierbei bilden Großbritannien und Spanien die Schwerpunkte. Der außer-europäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 10,1% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2023: 15,9%) und zu 23,2% aus Investments in den USA (31. März 2023: 22,8%) zusammen.

Zum 31. März 2024 waren 87,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,6%.

Mit freundlichen Grüßen


DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 27. Juni 2024

Zum 1. Oktober 2023 ist Herr Christian Bäcker als zusätzliches Mitglied in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH eingetreten.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die globale Konjunktur verlor zum Jahreswechsel 2024 etwas an Fahrt, zumal die restriktive Geldpolitik zunehmend in der Weltwirtschaft zu spüren war. Das globale reale BIP-Wachstum fiel Schätzungen zufolge von 1,0 % im dritten Quartal auf 0,8 % im vierten Quartal 2023 zurück. Insgesamt dürfte die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 um 3,5 % zugelegt haben, was der durchschnittlichen Wachstumsrate der vergangenen Dekade entspricht. Die Konsumausgaben verringerten sich angesichts nachlassender Wachstumsimpulse der führenden Industrieländer. Die Lage am Arbeitsmarkt blieb insgesamt angespannt, wobei sich erste Abkühlungstendenzen abzeichneten, zumal die in der Corona-Pandemie gebildeten überschüssigen Ersparnisse größtenteils abgebaut wurden. Während die konjunkturelle Entwicklung in den Vereinigten Staaten weiterhin robust verlief, kam es im Euroraum zu einer Stagnation. In Großbritannien und Japan ging die Produktion im zweiten Halbjahr 2023 sogar merklich zurück, während China nach wie vor unter der schwachen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt litt.¹ Die Abschwächung des globalen Preisdrucks dürfte sich weiter fortsetzen. So ist mit einer Entspannung der weltweite Gesamtinflation von geschätzten 6,8 Prozent im Jahr 2023 (Jahresdurchschnitt) auf 5,8 Prozent im Jahr 2024 und 4,4 Prozent im Jahr 2025 zu rechnen.²

Die Konjunkturindikatoren deuteten im Frühjahr 2024 auf eine anziehende wirtschaftliche Dynamik hin. So stieg der globale Einkaufsmanagerindex EMI im März 2024 auf ein Neun-Monats-Hoch bei 52,3 Punkten. Die Wachstumsrate beschleunigte sich sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor. Das verarbeitende Gewerbe verbesserte sich so stark wie seit 21 Monaten nicht mehr und die Dienstleister sahen die Geschäftstätigkeit so schnell ansteigen, wie seit Juli 2023 nicht mehr, wobei die Finanzdienstleister am stärksten zulegen.³ Auch die Stimmung unter den Unternehmen hellte sich spürbar auf, wie der Stimmungsindikator für das globale Wirtschaftsklima vom IfW Kiel zeigte.⁴

Die Konjunktur in den USA hat sich zum Jahreswechsel 2024 besser entwickelt als erwartet. Das reale BIP stieg im vierten Quartal 2023 annualisiert um 3,4 % an, womit auf das

Gesamtjahr gesehen trotz der restriktiven Geldpolitik ein Wachstum von 2,5 % erreicht wurde. Im ersten Quartal stieg das reale BIP annualisiert nur um 1,6 % und verfehlte damit die Erwartungen. Der allgemeine Preisdruck und die Konsumausgaben blieben aber weiterhin hoch, während der Arbeitsmarkt angespannt blieb. So stieg die Kernrate der privaten Konsumausgaben (PCE) im ersten Quartal 2024 um 3,7 % an. Der PCE-Preisindex gilt als das von der Fed favorisierte Maß für den Preisdruck. Folglich haben sich die Zinserwartungen der Marktteilnehmer in den vergangenen Monaten nach hinten verschoben.⁵

Die europäische Wirtschaft stagnierte zum Jahresende 2023, bedingt durch den schwachen Welthandel und die weiterhin restriktive Geldpolitik im Euroraum. Die nach wie vor verhaltene Konsumneigung der Verbraucher und die schwache Investitionstätigkeit im Wohnungsbau konnten das wirtschaftliche Umfeld nicht stützen. Das reale BIP im Euroraum stieg im vierten Quartal 2023 lediglich um 0,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal an, nachdem es im dritten Quartal stagniert hat. Auf Gesamtjahressicht wurde ein durchschnittliches jährliches Wachstum des realen BIP von 0,5 % verzeichnet.⁶ Die jährliche Inflationsrate im Euroraum hat sich weiter abgeschwächt und ist im März auf 2,4 % gesunken, nachdem sie im Januar noch bei 2,8 % lag. Auch die Kernrate, ohne Berücksichtigung von Energie und Lebensmittel, hat sich auf 2,9 % im März abgeschwächt. Dies dürfte den Spielraum der EZB für Zinssenkungen vergrößern. Der Trend sinkender Erzeugerpreise in der Industrie hat sich ebenfalls fortgesetzt. Im März 2024 sind sie auf Jahressicht um -8,3 % gefallen. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote war in den EU27-Staaten im Februar 2024 mit knapp 6,0 % gegenüber dem Vorjahreswert von 6,0 % unverändert.⁷

Die konjunkturelle Entwicklung war im asiatisch-pazifischen Raum vergleichsweise robust. Die chinesische Wirtschaft stieg trotz der Abkehr von der Null-Covid-Politik im Jahr 2023 allerdings nur um 5,2 %, was unter dem Trendwachstum vor der Pandemie lag. Bremsend wirkte nach wie vor die Krise im Immobiliensektor, die auch die privaten Haushalte verunsicherte und den privaten Konsum dämpfte. Nach einem dynamischen Anstieg in der ersten Jahreshälfte fiel die gesamtwirtschaftliche Produktion in Japan im zweiten Halbjahr 2023 zurück. Das BIP sank im vierten Quartal 2023 leicht 0,1 %, nachdem es im dritten Quartal deutlich geschrumpft

1 EZB, Wirtschaftsbericht, 2/2024.

2 IMF, World Economic Outlook Update, Januar 2024.

3 S&P Global, J.P. Morgan Global Composite PMI, April 2024.

4 IfW Kiel, Weltwirtschaft im Frühjahr 2024, Q1 2024.

5 US Bureau of Economic Analysis, April 2024.

6 Eurostat, BIP, Januar 2024.

7 Eurostat, Inflation, April 2024.

war. Für das Gesamtjahr 2023 ergab sich dennoch ein kräftiger Zuwachs von 1,9%.⁸ Infolge der Preissteigerungen und höherer Lohnabschlüsse hat Japans Zentralbank den Leitzins zum ersten Mal seit 17 Jahren angehoben.⁹

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten bewegten sich in einer 90 Basispunkte umfassenden Trading Range und schlossen zum Ende des Zeitraumes nahezu unverändert. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2023 bei 225 Basispunkten und am Ende des Berichtszeitraums bei 230 Basispunkten p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Nach einem deutlichen Anstieg der Sätze bis September 2023 kam es in den folgenden Monaten zu einer Konsolidierung bei den Sätzen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2023 bei 3,04% p.a. und per 31. März 2024 bei 3,34% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde zuletzt am 20. September 2023 um jeweils 25 Basispunkte erhöht und notiert seitdem bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Trotz der schwierigen Marktlage zeigen sich die globalen Mietmärkte aufgrund ihrer Fundamentaldaten – wie steigenden Spitzenmieten oder niedrigen Leerständen – weiterhin robust. Zudem hat sich die Dynamik der Preiskorrektur im Jahresauftakt 2024 spürbar abgeschwächt, wobei ebenso Spitzenrenditen abgenommen haben. Obwohl die Liquidität angesichts der weiterhin hohen Finanzierungskosten noch nicht an die Märkte zurückgekehrt ist, scheint sich die Stimmung unter den Investoren und Marktteilnehmern verbessert zu haben. Entsprechend waren vermehrt Stabilisierungstendenzen zu beobachten und erste Anzeichen einer Trendwende zu erkennen.

Wie auch in anderen Teilen der Welt haben die angestiegenen Zinsen in den USA den Immobilienzyklus merklich abgeschwächt und im vergangenen halben Jahr zu Preiskorrekturen geführt. Der Blick auf die Leerstandsquoten zeigt ein heterogenes Bild innerhalb der Sektoren. Während der Logistik- und der Wohnimmobiliensektor von historisch niedrigen Leerstandsquoten profitierte, hatte die Pandemie tiefgreifende Auswirkungen auf den Büromarkt. Insbesondere die Verbreitung hybrider Arbeitsformen ist in den USA besonders ausgeprägt und führte im Zusammenspiel mit hohen Fertigstellungsraten zu deutlichen Überkapazitäten.¹⁰ Bei der Preisgestaltung fiel der RCA CPPI National All-Property Index im März 2024 um 3,0%. Das Tempo des Rückgangs hat sich aber acht Monate in Folge verlangsamt, unterstützt durch anziehende Preise im Logistiksektor. Die Büropreise im CBD hingegen verzeichneten den Angaben zufolge einen Rückgang von mehr als 30% auf Jahressicht.¹¹

Obwohl sich die europäischen Immobilienmärkte auch zum Jahreswechsel 2024 in einer Phase anhaltender Preiskorrekturen befanden, wiesen einige Märkte und Sektoren weiterhin robuste Fundamentaldaten wie steigende Spitzenmieten und geringe Leerstände auf. So ist das europäische Stimmungsbild zur Investitionstätigkeit von sehr niedrigem Niveau aus wieder auf den langfristigen Durchschnitt gestiegen.¹² Vor allem im Logistik- und Wohnsektor hat sich die Stimmung im ersten Quartal 2024 verbessert. Der Logistiksektor zeigte bereits erste Anzeichen einer Belebung und vereinzelte Märkte konnten eine anziehende Transaktionsaktivität verzeichnen. Der Einzelhandelssektor überraschte mit

⁸ IfW Kiel, Weltwirtschaft im Frühjahr 2024, Q1 2024.

⁹ Oxford Economics, Country Economic Forecast Japan, April 2024.

¹⁰ DWS, Global Real Estate Strategic Outlook, January. 2024.

¹¹ MSCI, RCA, US deal activity, April 2024.

¹² PMA, European Office Investor Sentiment Survey, Q1 2024.

vehementen Widerstandsfähigkeit trotz der Bedenken, dass steigende Lebenshaltungskosten die Einzelhandelsumsätze negativ beeinflussen könnten, und verzeichnete im Jahr 2023 steigende Spitzenmieten. Im Bürosektor blieb die Stimmung im Verlauf der vergangenen Monate weiterhin getrübt. Trotz eines Mietwachstums von im Schnitt rund 10 % sind die Kapitalwerte im oberen Segment um mehr als 30 % über die vergangenen zwei Jahre eingebrochen, wobei weniger wettbewerbsfähige Assets in schlechteren Lagen eine höhere Korrektur verzeichneten.¹³

In der APAC-Region waren angesichts des gestiegenen Zinsumfelds ebenso Preiskorrekturen bei Gewerbeimmobilien zu beobachten, die sich im weiteren Jahresverlauf zunächst fortsetzen dürften. Dennoch ist der Markt für Büroimmobilien im Vergleich zu den USA und Westeuropa mit weitaus höheren Belegungsraten wieder auf Vor-Pandemie-Niveau angekommen. Erstklassige Logistikimmobilien an Standorten mit guter Verkehrsanbindung und begrenzter Verfügbarkeit profitierten von starkem Mietwachstum, besonders in Märkten mit angespanntem Angebot wie Australien und Singapur, wodurch der Mangel an hochwertigen Flächen zu Leerständen von unter 2 % führte. Langfristig werden die positiven Aussichten für den Sektor durch strukturelle Engpässe bei modernen Flächen und steigende Ausgaben im Online-Handel gestützt.

Der Wohnimmobiliensektor in der APAC-Region zeigte ebenfalls eine steigende Investorennachfrage, vor allem aus Diversifizierungsgründen neben den traditionellen Büro- und Einzelhandelssektoren, aber auch aufgrund der guten Fundamentaldaten. Investoren wurden von den kontinuierlichen und sicheren Cashflows angezogen, die angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels weiter zulegen dürften und vermehrt an die Inflation gekoppelt werden. So sind die Immobilienpreise in Australien seit Anfang 2020 um 31 % angestiegen und haben damit in einigen Regionen Rekordwerte erreicht. Das hohe Zinsniveau hat die Erschwinglichkeit von Wohnraum verschlechtert und folglich die Mietnachfrage angeheizt, während steigende Baukosten zu einer Verschärfung der Angebotsengpässe geführt haben. Darüber hinaus dürfte die hohe Zuwanderung und relative Erschwinglichkeit der Mieten das Mietwachstum in den kommenden Jahren treiben. Dies wiederum dürfte die Verkehrswertentwicklung langfristig unterstützen.¹⁴

Investmentmärkte

Die Liquidität ist an die globalen Investmentmärkte zum Jahresauftakt 2024 noch nicht vollständig zurückgekehrt, zumal die restriktive Geldpolitik, das schwache Wirtschaftswachstum und strukturelle Veränderungen auf dem Immobilienmarkt die Transaktionsaktivität weiterhin gebremst haben. Folglich konnte sich die Preisschere zwischen Angebot und Nachfrage bis zum Frühjahr 2024 noch nicht gänzlich schließen und die Verunsicherung vieler Investoren blieb bestehen. Nach vorläufigen Daten lag das kumulierte Volumen in Q4 2023 und Q1 2024 mit 512 Mrd. EUR rund 20 % unter dem Vorjahreswert, wobei auch die gesunkenen Kapitalwerte dazu beigetragen haben. Die Wohn- und Büroimmobiliensektoren verzeichneten dabei den prozentual stärksten Rückgang im globalen Vergleich.

Die Investment-Aktivität in den USA blieb zu Beginn des Jahres 2024 gedämpft. Das Transaktionsvolumen über alle Immobiliensektoren hinweg belief sich im ersten Quartal auf insgesamt 78,9 Mrd. USD, was einem relativen Rückgang von 16 % zum Vorjahr entspricht. Obwohl aus Quartalssicht zum siebten Mal in Folge ein Rückgang verzeichnet wurde, war die Abschwächung weniger stark ausgeprägt als zuvor. In Q4 2023 und Q1 2024 zusammen fiel das Volumen um rund 35 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dabei sind die Transaktionen im Wohn-, Logistik- und Hotelsektor im Vergleich zum Vorjahr um rund 45 % gefallen. Mit einem kumulierten Rückgang von knapp 30 % auf rund 70 Mrd. EUR in Q4 2023 und Q1 2024 folgte die EMEA-Region dem Abwärtstrend in den USA und setzte damit den Abwärtstrend der Vorquartale fort.

Trotz weltweit rückläufiger Transaktionsvolumen scheint das vierte Quartal 2023 im asiatisch-pazifischen Raum mit über 250 Mrd. EUR nach knapp 130 Mrd. EUR im dritten Quartal 2023 ungewöhnlich stark ausgefallen zu sein. Während der Wohnimmobiliensektor in Q4 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal einen Zuwachs von rund 76 % verzeichnete, ist das Volumen im Bürosektor um rund 30 % gesunken. Im ersten Quartal 2024 ab und fiel das Volumen auf knapp 60 Mrd. EUR zurück.¹⁵

¹³ DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, January 2024.

¹⁴ DWS, Real Estate Strategic Outlook APAC, Januar 2024.

¹⁵ MSCI, RCA, TrendTracker, April 2024.

Anlagestrategie des grundbesitz global

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

Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ sind die betreffenden Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der im jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung 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.

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

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

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 betragen die Nettomittelabflüsse 334,1 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 31. März 2024 auf 3.786,9 Mio. EUR. Zum 31. März 2024 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.312,7 Mio. EUR und die liquiden Mittel 600,2 Mio. EUR.

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

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von -4,5% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von -4,1% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 17. Juli 2024 beträgt in der Anteilklasse RC 0,55 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,65 EUR. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2024)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	-4,5%		-4,1%	
2 Jahre	-2,7%	-1,3%	-1,8%	-0,9%
3 Jahre	-0,6%	-0,2%	0,8%	0,3%
5 Jahre	4,1%	0,8%	6,5%	1,3%
10 Jahre	16,0%	1,5%	21,2%	1,9%
15 Jahre	29,9%	1,8%	38,1%	2,2%
20 Jahre	67,5%	2,6%		
Seit Auflegung ¹	95,7%	2,9%	43,4%	2,3%

¹ Auflegung des Fonds am 25.7.2000, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

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

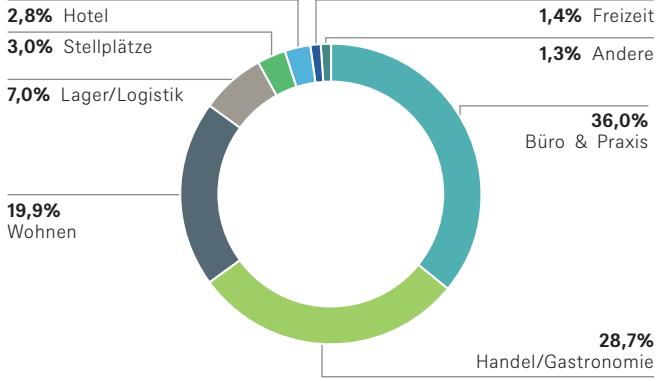
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz global

Zum Portfolio des grundbesitz global gehörten zum Berichtsstichtag 64 Immobilien, davon sind fünf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 378,0 Mio. EUR.

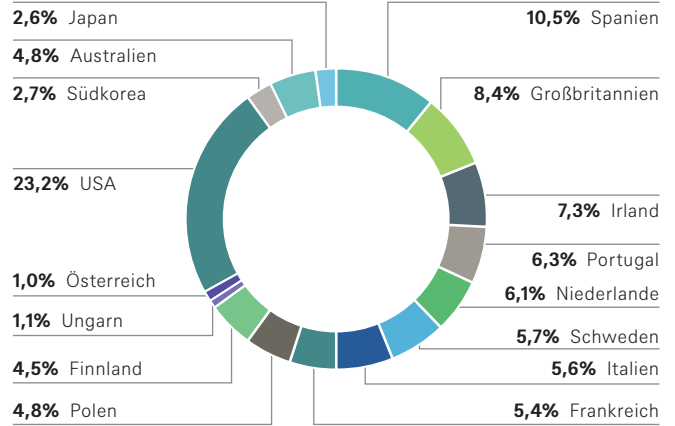
Über Immobilien-Gesellschaften werden 59 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.261,1 Mio. EUR gehalten. An einigen dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



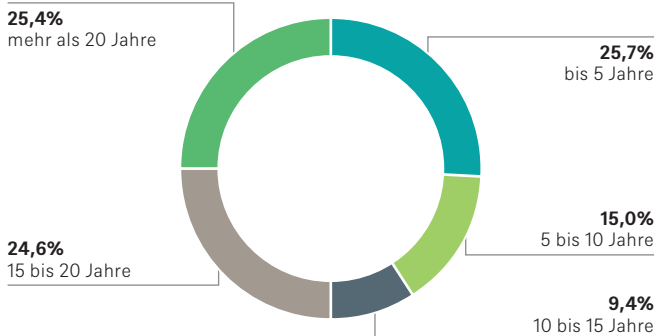
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



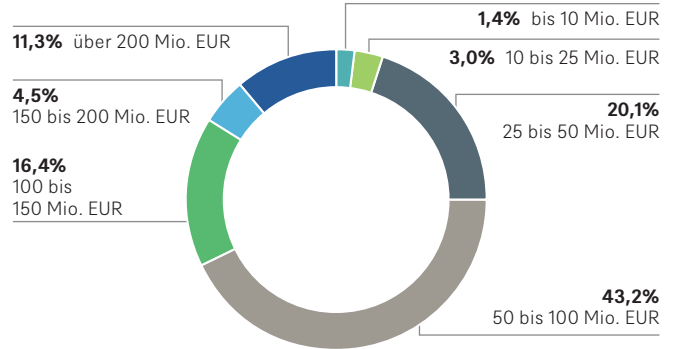
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	49,6	1,4%	7
10 bis 25 Mio. EUR	107,7	3,0%	7
25 bis 50 Mio. EUR	732,3	20,1%	21
50 bis 100 Mio. EUR	1.573,7	43,2%	21
100 bis 150 Mio. EUR	598,1	16,4%	5
150 bis 200 Mio. EUR	165,0	4,5%	1
über 200 Mio. EUR	412,7	11,3%	2
Gesamt	3.639,1	100,0%	64

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.

Sechs Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben, davon sind drei Objekte in den Bestand übergegangen, drei sind noch nicht fertiggestellt:

Barcelona (ES), Carrer del Perú 104 – Hotelimmobilie
Barcelona (ES), Carrer de Bilbao 140 – Büroimmobilie

Der Kaufvertrag für die aus zwei Objekten bestehende Projektentwicklung „Farggi“ in Barcelona wurde am 29. Mai 2020 unterzeichnet.

Die Vier-Sterne-Hotelimmobilie mit 185 Zimmern und 62 Parkplätzen verfügt über eine Nutzfläche von rund 7.668 m², welche sich über ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und 14 Obergeschosse erstreckt. Für das Objekt wird eine LEED Gold Zertifizierung angestrebt. Ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren wurde bereits mit einem Hotelbetreiber abgeschlossen. Die Büroimmobilie verfügt über eine Nutzfläche von rund 25.895 m² inklusive einer Restaurantfläche im Erdgeschoss sowie 330 Parkplätze. Sowohl die Büroimmobilie als auch die Hotelimmobilie wurde mit dem höchstmöglichen Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Platinum“ ausgezeichnet. Die Büroimmobilie wurde zudem mit „Well Platinum“ zertifiziert.

Die beiden Objekte sind am 1. Februar 2024 nach Fertigstellung in den Bestand des Fonds übergegangen.

Der Kaufpreis betrug insgesamt rund 187,6 Mio. EUR, davon entfallen rund 58,9 Mio. EUR auf die Hotelimmobilie und rund 128,7 Mio. EUR auf das Bürogebäude.

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig ein Portfolio attraktiver Wohnbauprojekte an den beliebten, südlich der Madrider Innenstadt gelegenen Standorten Vallecas und Getafe erworben. grundbesitz global ist zu 60 % an dem Projekt beteiligt.

Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der ca. 1.000 Wohnungen mit Einbauküche, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen ist überdurchschnittlich. Die Wohnquartiere verfügen über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Very Good“ oder höher angestrebt.

Der Kaufvertrag umfasste ursprünglich insgesamt vier Objekte, für das kleinste Projekt wurde zwischenzeitlich von einem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht.

Die Fertigstellung und der Übergang des ersten Projektes erfolgten im März 2024, der anteilige Kaufpreis betrug 34,4 Mio. EUR.

Die verbleibenden zwei Projekte werden voraussichtlich Ende 2024 bzw. im ersten Quartal 2025 übergehen. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt, das verbleibende Investitionsvolumen für diese beiden Objekte beläuft sich auf anteilig rund 91,7 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Drei Objekte wurden im Berichtszeitraum verkauft und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Seoul (KR) –Büroimmobilie „Tower 8“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2015 erworbene Immobilie wurde am 16. August 2023 unterzeichnet.

Die Objektstrategie sah vor, den Immobilienwert durch Neu- und Anschlussvermietungen zu steigern. Nach erfolgreicher Umsetzung dieser Strategien hat das Fondsmanagement die Büroimmobilie „Tower 8“ im südkoreanischen Seoul veräußert und damit die seit Ankauf erzielten Wertsteigerungen für die Anleger realisiert.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 169,2 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. August 2023.

Osaka (JP) –Büroimmobilie „Forecast“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2016 erworbene Immobilie wurde am 1. August 2023 unterzeichnet.

Auch hier sah die Objektstrategie vor, den Immobilienwert durch Neu- und Anschlussvermietungen zu steigern. Nach erfolgreicher Umsetzung dieser Strategien hat das Fondsmanagement die Büroimmobilie „Forecast“ im japanischen Osaka veräußert und damit die seit Ankauf erzielten Wertsteigerungen für die Anleger realisiert.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 108,3 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. August 2023.

Vantaa (FI) - Logistikkimmobilie „Gemini“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2019 erworbene Immobilie wurde am 8. Dezember 2023 unterzeichnet.

Für eine Veräußerung zum jetzigen Zeitpunkt hat der hohe Vermietungsstand des Objektes sowie der kürzlich mit dem Hauptmieter um sieben Jahre verlängerte Mietvertrag gesprochen. Zudem ist die Nachfrage von internationalen Investoren nach Logistikkimmobilien in Nordeuropa und insbesondere in guten Teilmärkten dort aktuell hoch.

Über die Haltedauer konnte das Objekt durch den anhaltend hohen Vermietungsstand und die in den letzten Jahren gesteigerten Mieteinnahmen damit ein attraktives Gesamtergebnis für den Fonds erzielen.

Der Verkaufspreis betrug rund 64,0 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 23. Februar 2024.



Barcelona, Zona Franca

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2024 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 680,4 Mio. EUR (31. März 2023: 748,7 Mio. EUR).

Davon waren 26,9% Euro-Kredite und 73,1% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 291,6 Mio. EUR (42,9%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 101,7 Mio. EUR (14,9%) und in Britischen Pfund in Höhe von 79,8 Mio. EUR (11,7%). Daneben sind Finanzierungen in Koreanischen Won in Höhe von 21,5 Mio. EUR (3,2%) und in Japanischen Yen in Höhe von 3,0 Mio. EUR (0,4%) zu nennen.

Zum Stichtag bestehen keinerlei Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 680,4 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 17,9% (31. März 2023) auf 18,7% (31. März 2024) gestiegen.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag rund 82,5 Mio. EUR (2,2% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren .

Übersicht Kredite zum 31. März 2024

grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			182,8	5,0	4,2	3,0	13,9	5,8	3,48
USD			291,6	8,0	12,3			30,5	3,50
GBP			79,8	2,2				11,7	2,23
JPY			3,0	0,1		0,5			0,69
KRW			21,5	0,6	3,2				3,30
SEK			101,7	14,9			15,0		1,21
Gesamt			680,4	18,7	19,7	18,4	13,9	48,0	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2024

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	85.642,7	1,08295	79.082,8	2,1
GBP	-8.723,2	0,85795	-10.167,5	-0,3
SEK	87.054,0	11,47948	7.583,4	0,2
JPY	1.194.394,3	164,18058	7.274,9	0,2
KRW	-7.299.108,6	1.460,62828	-4.997,2	-0,1
PLN	-10.193,7	4,31252	-2.363,7	-0,1
AUD	9.938,0	1,66071	5.984,2	0,2
SGD	97,7	1,45949	66,9	0,0
Gesamt			82.463,7	2,2

Vermietungsinformationen zum 31. März 2024

	Großbritannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	10	4	3	6	7
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	307,1	174,9	229,7	195,7	220,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	37,1%	31,4%	0,3%	44,4%	73,0%
Handel/Gastronomie	0,9%	65,6%	75,1%	1,3%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,2%	14,4%	50,4%	0,5%
Wohnen	55,4%	0,0%	0,0%	0,0%	19,2%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,6%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,4%	2,3%	2,9%	6,8%
Andere	6,6%	0,4%	4,4%	0,9%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	0,0%	7,2%	0,2%	42,4%	14,9%
Handel/Gastronomie	0,1%	3,8%	1,2%	1,3%	0,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,0%	0,3%	0,9%	0,1%
Wohnen	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	0,8%	2,2%	2,9%	0,9%
Andere	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	99,6%	88,2%	94,5%	52,5%	83,5%
Auslaufende Mietverträge²					
bis 31.12.2024	55,4%	32,0%	18,7%	0,0%	2,4%
2025	0,0%	15,8%	24,3%	18,5%	43,3%
2026	0,0%	17,3%	7,9%	54,0%	18,7%
2027	0,0%	10,9%	4,1%	13,8%	3,9%
2028	0,0%	10,0%	17,9%	13,7%	2,4%
2029	1,8%	4,6%	9,0%	0,0%	5,6%
2030	0,0%	1,7%	2,2%	0,0%	2,1%
2031	0,1%	4,3%	14,0%	0,0%	0,0%
2032	0,3%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	0,1%	2,0%	1,9%	0,0%	0,0%
ab 2034	42,5%	0,5%	0,1%	0,0%	21,7%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Spanien	Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
5	5	11	4	9	64
381,9	263,9	845,7	173,5	846,2	3.639,1
29,0%	9,8%	35,9%	71,9%	37,3%	36,0%
30,2%	41,6%	20,2%	13,1%	34,5%	28,7%
11,5%	0,0%	0,0%	9,3%	6,1%	2,8%
0,2%	0,0%	0,1%	0,1%	15,2%	7,0%
23,9%	48,2%	38,4%	0,0%	0,0%	19,9%
1,7%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	1,4%
1,9%	0,2%	1,9%	5,4%	5,3%	3,0%
1,7%	0,3%	0,1%	0,1%	1,7%	1,3%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	1,2%	6,9%	22,7%	3,7%	7,6%
1,7%	4,4%	2,2%	0,9%	1,7%	1,9%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%
9,6%	2,7%	2,0%	0,0%	0,0%	1,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,1%	0,1%	0,4%	1,4%	0,6%	0,8%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%
88,6%	91,6%	88,5%	75,0%	93,2%	87,9%
11,4%	41,5%	15,7%	6,0%	17,9%	19,7%
6,8%	19,1%	33,5%	15,0%	20,6%	22,6%
40,5%	8,1%	18,6%	19,1%	13,8%	17,3%
3,9%	6,3%	7,4%	11,1%	18,9%	9,4%
2,8%	5,6%	4,6%	14,6%	9,5%	7,5%
0,0%	6,5%	2,6%	5,4%	3,1%	3,6%
1,7%	6,6%	9,6%	14,1%	7,2%	6,1%
0,8%	2,9%	2,2%	0,3%	0,8%	2,5%
0,0%	0,0%	1,9%	0,3%	0,3%	0,7%
0,0%	2,2%	2,8%	0,0%	0,2%	1,3%
32,1%	1,1%	1,1%	14,2%	7,7%	9,4%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Büromietverträge in Asien haben eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren, die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass eine hohe Verlängerungswahrscheinlichkeit besteht. In beiden Grafiken werden die Verlängerungswahrscheinlichkeit und die langfristig durchschnittlich hohe Vermietungsquote nicht abgebildet.

Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

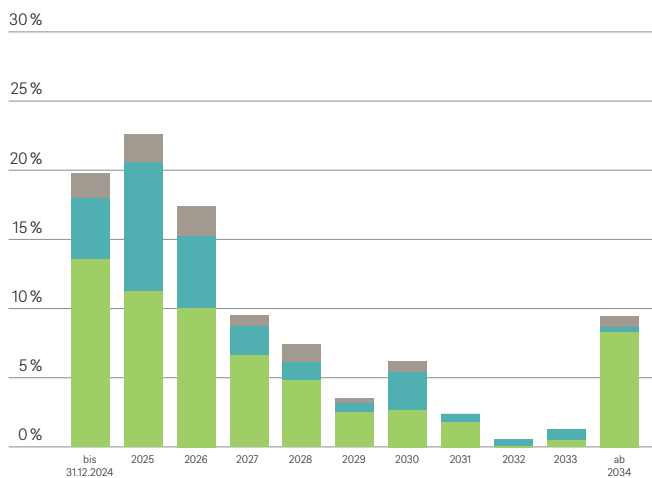
Einzelhandel	30,8%
Wohnen	21,2%
Automobil und Transport	6,1%
Banken und Finanzdienstleistung	5,7%
Hotel und Gastronomie	5,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	4,3%
Versorger und Telekommunikation	3,9%
Technologie und Software	3,7%
Baugewerbe	2,6%
Gesundheitswesen	1,6%
Medien und Unterhaltung	1,4%
Großhandel (Im-/Export)	1,1%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	1,1%
Chemie und Pharma	1,0%
Parken	0,6%
Versicherungen	0,4%
Maschinenbau und Rohstoffindustrie	0,3%
CoWorking/Business Center	0,2%
Logistik	0,0%
Sonstige Branchen	8,7%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

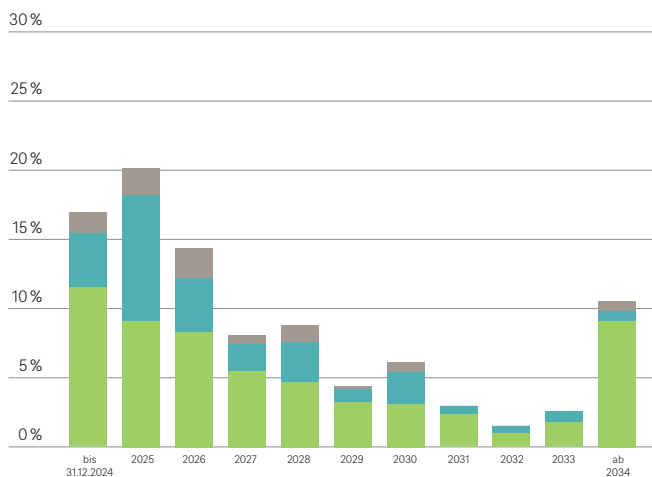
	bis 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ab 2034
Asien	1,8%	2,0%	2,1%	0,8%	1,3%	0,3%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
USA	4,4%	9,3%	5,2%	2,1%	1,3%	0,7%	2,7%	0,6%	0,5%	0,8%	0,3%
Europa	13,5%	11,2%	10,0%	6,6%	4,8%	2,5%	2,7%	1,8%	0,1%	0,5%	8,3%
Gesamt	19,7%	22,6%	17,3%	9,4%	7,5%	3,6%	6,1%	2,5%	0,7%	1,3%	9,4%

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ab 2034
Asien	1,6%	2,0%	2,3%	0,8%	1,3%	0,3%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
USA	4,0%	9,3%	3,9%	1,9%	2,9%	0,9%	2,3%	0,6%	0,5%	0,8%	0,7%
Europa	11,9%	9,4%	8,6%	5,7%	4,9%	3,4%	3,3%	2,5%	1,1%	1,9%	9,4%
Gesamt	17,6%	20,7%	14,9%	8,3%	9,1%	4,6%	6,4%	3,1%	1,6%	2,7%	10,9%

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2023/2024 in %

I. Immobilien		
Bruttoertrag	5,8 ¹	
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 ¹	
Nettoertrag	4,8 ¹	
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-7,9 ¹	
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen	-3,1 ¹	
Rückstellungen für latente Steuern		1,1 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3 ¹	
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-2,3 ¹	
Darlehensaufwand		-0,7 ²
Ertragsteuern	-0,8 ²	
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	-4,3 ²	
Währungsänderung		-0,4 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	-4,7 ²	
II. Liquidität		2,0 ³
III. Sonstige Kosten		-0,2 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten		-3,4 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)		-4,5
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)		-4,1
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)		
bezogen auf:		
1 Immobilienvermögen	3.901,5	
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	711,0	
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	3.190,5	
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	904,2	
4 Fondsvermögen	4.150,1	

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,8%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,8%.

Das „Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 7,9%-Punkte gesenkt und beträgt dementsprechend -3,1%.

Die Auflösung von „Rückstellungen für ausländische latente Steuern“ erhöht das Ergebnis um 1,1%-Punkte. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ haben eine Auswirkung von -0,3%-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern“ von -2,3%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und „ausländischen Ertragsteuern“ beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und Abschreibungen“ -4,3% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 3.190,5 Mio. EUR).

Währungsschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – eine Auswirkung von -0,4%-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ -4,7%.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit 2,0%.

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

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von -4,5% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von -4,1% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2023/2024

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande	Spanien
I. Immobilien						
Bruttoertrag	6,2	7,8	10,9	2,9	5,1	2,0
Bewirtschaftungsaufwand	1,5	-1,9	-3,6	-2,7	-2,8	0,3
Nettoertrag	7,7	5,9	7,3	0,2	2,3	2,3
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-14,2	-4,7	-0,2	-18,3	-5,1	-2,8
Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und Abschreibungen	-6,5	1,3	7,1	-18,2	-2,8	-0,5
Rückstellungen für latente Steuern	-0,3	2,9	-0,1	0,2	0,0	0,6
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,2	0,1	-0,2	-0,5	-0,3	-0,4
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-7,1	4,2	6,8	-18,5	-3,1	-0,3
Darlehensaufwand	-0,7	-0,9	-0,2	0,0	-1,1	-0,6
Ausländische Ertragsteuern	-0,9	-0,7	-0,8	0,0	-0,4	-0,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und Abschreibungen	-11,0	4,7	6,5	-18,5	-5,9	-1,3

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

Übersicht: Wertänderungen in 2023/2024

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande	Spanien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	307,1	174,9	229,7	195,7	220,5	381,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Mittelwert)	25,0	14,8	18,6	12,3	13,4	10,2
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	4,6	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	111,6
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-31,1	-8,4	-1,1	-40,4	-11,5	-8,8
Sonstige negative Wertänderungen	-2,0	0,0	-0,6	-0,7	-5,7	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-26,5	-8,4	-0,4	-40,4	-11,5	-8,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,0	2,5	-0,6	-0,7	-5,7	111,6

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.

Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt¹
5,4	6,6	2,4	6,2	5,8
-3,2	-1,1	-3,0	0,4	-1,0
2,2	5,5	-0,6	6,6	4,8
-9,0	-11,8	-16,2	-3,0	-7,9
-6,8	-6,3	-16,9	3,6	-3,1
0,0	1,0	1,3	2,5	1,1
-0,7	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
-7,4	-5,6	-15,9	5,8	-2,3
0,0	-2,1	-0,2	-0,4	-0,7
-0,4	-0,2	0,0	-1,9	-0,8
-7,9	-10,6	-16,1	4,5	-4,3

Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
263,9	845,7	173,5	846,2	3.639,1
16,6	76,2	17,0	55,4	259,5
0,0	0,0	0,0	3,9	9,2
0,0	0,0	0,0	19,7	133,8
-31,0	-106,3	-30,7	-61,1	-330,4
-2,1	-0,3	-5,8	-2,7	-19,9
-31,0	-106,3	-30,7	-57,2	-321,2
-2,1	-0,3	-5,8	17,0	114,0

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024
Immobilien	798,4	873,0	639,6	448,9	378,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.750,3	2.106,3	2.348,6	2.393,0	1.934,7
Wertpapiere	497,6	486,1	224,5	414,4	445,1
Bankguthaben	583,9	333,1	537,6	291,1	155,1
Sonstige Vermögensgegenstände	731,8	828,8	973,9	1.116,0	1.109,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-357,0	-363,9	-309,5	-274,0	-235,8
Fondsvermögen Gesamt	4.005,0	4.263,3	4.414,6	4.389,4	3.786,9
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	3.814,7	4.062,8	4.204,2	4.188,7	3.615,0
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	72,5	77,1	79,9	79,8	73,5
Anteilwert (EUR) RC	52,65	52,67	52,61	52,48	49,15
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	1,15	1,15	1,15	1,00	0,55
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	190,3	200,5	210,4	200,7	171,9
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	3,6	3,8	4,0	3,8	3,5
Anteilwert (EUR) IC	53,01	53,08	53,07	52,99	49,63
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	1,35	1,35	1,35	1,25	0,65
Tag der Ausschüttung	15.7.2020	14.7.2021	20.7.2022	19.7.2023	17.7.2024

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	5,7	5,3	5,4	5,5	5,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,5	-0,7	-1,1	-1,3	-1,0
Nettoertrag ¹	4,1	4,5	4,2	4,2	4,8
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹	2,4	0,5	2,2	2,0	-7,9
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen ¹	6,6	5,0	6,4	6,2	-3,1
Rückstellungen für latente Steuern ¹	0,7	-1,2	-0,8	0,1	1,1
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹	-0,5	-0,5	-0,5	-0,4	-0,3
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹	6,8	3,4	5,2	5,9	-2,3
Darlehensaufwand ²	-0,8	-0,8	-0,7	-0,6	-0,7
Ertragsteuern ²	-1,6	-0,3	-0,3	-0,6	-0,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen ²	6,2	3,2	5,6	6,1	-4,3
Währungsänderung ²	-1,1	0,4	-0,7	-1,7	-0,4
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²	5,1	3,6	4,9	4,3	-4,7
II. Liquidität ³	-1,5	3,0	-1,8	-0,9	2,0
III. Sonstige Kosten ⁴	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	3,4	3,3	3,1	3,0	-3,4
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,5	2,3	2,1	2,0	-4,5
Anteilklasse IC	2,9	2,7	2,6	2,4	-4,1

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen



Amsterdam, Oval Tower

Vermögensübersicht zum 31. März 2024

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	280.125.000,00		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	97.907.803,49	97.907.803,49	378.032.803,49	10,0
Insgesamt in Fremdwährung	97.907.803,49			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	493.173.132,00	1.677.323.579,18		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	135.505.931,29	257.337.351,10	1.934.660.930,28	51,1
Insgesamt in Fremdwährung	628.679.063,29			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	53.630.808,11	155.128.700,88		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	445.062.500,00	600.191.200,88	15,8
Insgesamt in Fremdwährung	53.630.808,11			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	1.403.819,68	3.911.046,19		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	543.671.551,09	890.901.967,07		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	15.760.632,64	33.125.223,71		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	1.520.562,93	1.108.965,41 4.318.382,22		
5. Andere davon in Fremdwährung	13.696.124,09	176.370.509,12	1.109.736.093,72	29,3
Insgesamt in Fremdwährung	576.052.690,43			
Summe der Vermögensgegenstände			4.022.621.028,37	106,2
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	299.673,50	3.663.879,15		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	8.967.880,91	10.657.359,96		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	15.693.714,83	120.589.782,60	134.911.021,71	3,6
Insgesamt in Fremdwährung	24.961.269,24			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	54.925.713,27	100.841.844,37	100.841.844,37	2,7
Summe der Schulden			235.752.866,08	6,2
C. Fondsvermögen			3.786.868.162,29	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
267.411.568,53		12.713.431,47	
93.464.272,39	360.875.840,92	4.443.531,10	17.156.962,57
1.601.198.497,94		76.125.081,24	
245.658.133,68	1.846.856.631,62	11.679.217,42	87.804.298,66
148.088.207,86		7.040.493,02	
424.863.404,61	572.951.612,47	20.199.095,39	27.239.588,41
3.733.543,94		177.502,25	
850.468.513,76		40.433.453,31	
31.621.840,36		1.503.383,35	
1.058.635,18 4.122.393,09		50.330,23 195.989,13	
168.365.959,79	1.059.370.886,12	8.004.549,33	50.365.207,60
	3.840.054.971,13		182.566.057,24
0,00		0,00	
3.497.594,54		166.284,61	
10.173.677,26		483.682,70	
115.116.833,25	128.788.105,05	5.472.949,35	6.122.916,66
96.265.152,26	96.265.152,26	4.576.692,11	4.576.692,11
	225.053.257,31		10.699.608,77
	3.615.001.713,82		171.866.448,47

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	1,08295	USD
1 EUR	=	11,47948	SEK
1 EUR	=	164,18058	JPY
1 EUR	=	1.460,62828	KRW
1 EUR	=	4,31252	PLN
1 EUR	=	1,66071	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	49,15 EUR	49,63 EUR
Umlaufende Anteile	73.549.162	3.462.938

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 verminderte sich das Fondsvermögen um 602,5 Mio. EUR auf 3.786,9 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 334,1 Mio. EUR. Per Saldo wurden 6.578.332 Anteile zurückgenommen; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 77.012.100 (Anteilklasse RC: 73.549.162; Anteilklasse IC: 3.462.938).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 49,15 EUR für die Anteilklasse RC und 49,63 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 70,8 Mio. EUR auf 378,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich im Berichtszeitraum um 458,4 Mio. EUR auf 1.934,7 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 105,3 Mio. EUR auf 600,2 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 291,1 Mio. EUR auf 155,1 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 445,1 Mio. EUR. Die Wertpapieranlagen nahmen um 30,6 Mio. EUR zu. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 189,3 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 6,3 Mio. EUR auf insgesamt 1.109,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen 3,9 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2,4 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 890,9 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 33,1 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus Gesellschafter-Darlehen (32,1 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (1,0 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 5,4 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20 % p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 176,4 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (131,0 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (30,1 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (15,3 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.216,3 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,0 Mio. EUR, Österreich 39,8 Mio. EUR, Ungarn 41,5 Mio. EUR, Frankreich 203,7 Mio. EUR, Spanien 465,8 Mio. EUR, USA 577,6 Mio. EUR, Polen 149,3 Mio. EUR, Schweden 121,6 Mio. EUR, Großbritannien 243,8 Mio. EUR, Italien 213,0 Mio. EUR, Japan 124,2 Mio. EUR, Südkorea 90,8 Mio. EUR, Portugal 239,7 Mio. EUR, Australien 181 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 184,7 Mio. EUR, Niederlande 62,1 Mio. EUR und Irland 276,6 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 134,9 Mio. EUR nach 119,4 Mio. EUR am 31. März 2023.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 3,7 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 10,7 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 0,5 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 5,2 Mio. EUR sowie auf sonstige Verbindlichkeiten 5,0 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 120,6 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 78,4 Mio. EUR, Ver-

bindlichkeiten Collaterals in Höhe von 5,8 Mio. EUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4,5 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 4,6 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 100,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen 12,7 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 68,0 Mio. EUR für latente Steuern, auf Instandhaltungskosten 19,4 Mio. EUR und 0,7 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 128,2 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Belgien 0,01 Mio. EUR, Österreich 0,8 Mio. EUR, Ungarn 3,0 Mio. EUR, Frankreich 1,2 Mio. EUR, Spanien 4,9 Mio. EUR, USA 6,3 Mio. EUR, Polen 18,2 Mio. EUR, Schweden 13,9 Mio. EUR, Großbritannien 32,5 Mio. EUR, Italien 7,6 Mio. EUR, Japan 7,3 Mio. EUR, Portugal 25,0 Mio. EUR, Australien 0,4 Mio. EUR, Finnland 0,5 Mio. EUR, Niederlande 5,0 Mio. EUR und Irland 1,6 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 533 Mio. USD, 190 Mio. GBP, 18,0 Mrd. JPY, 140 Mrd. KRW, 290 Mio. AUD und 1,1 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Barberino di Mugello, Barberino Factory Outlet



Dublin, Cedar Place

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁵														
1	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (98%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigentumsanteil an 8.757 m ²	13.818		52	K, PA	38.350 36.500	37.425
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (89%)	05/01	2007	9.018	Volumeneigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	19.050		342	K, LA, PA	68.700 70.200	69.450
3	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (80%)	06/10	2009	7.880		27.756		391	PA, K	58.200 53.400	55.800
4	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (80%)	06/18	2000	69.213		28.625		1.067	K, PA, LA, R	114.300 120.600	117.450
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. Ende 2026	B (90%)	11/04	2007	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer und -geber				K, LA, PA	103.386 92.430	97.908
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁶														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Budapest Ungarn Wert der Gesellschaft: 40.977.309 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.562.188 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/03									
1	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park“ HU	FG		B (77%)	06/03	2001	5.572		12.088		459	K, PA	37.350 39.500	38.425
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 2.404.314 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.106.796 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira- Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 78.352.759 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.249.980 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG		L (88%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	21.472		792	K, LA, R	70.700 67.500	69.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 8.357 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.357 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA. & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 34.810.163 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.624.810 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR				04/17									
3	2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional No. 3, km 7 „Azambuja EIPA II“ PT	FG		LG (99%)	04/17	2011	122.996		52.638		52	K	39.350 37.700	38.525

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
1,0	2.090 2.095	53 53										0,0	13,4	k. A.
1,9	5.760 5.757	53 53										100,0	0,0	0
1,5	4.900 4.931	55 55										22,3	1,2	4.442
3,2	8.346 8.496	36 36	12.092	8.862	3.230	8,2	643	0		komplett abgeschrieben		11,2	4,1	7.909
2,7	10.658 10.658	35 60												k. A.
1,1	3.185 2.832	47 47										2,6	2,9	2.875
1,9	5.817 6.233	41 41										10,3	2,2	5.522
1,1	2.520 2.527	37 37	2.818	2.277	541	7,8	0	0		komplett abgeschrieben		0,0	7,6	k. A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 47.407.160 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.534.170 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR				04/19									
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG		L (95%)	04/19	2010	40.843		24.512		1.049	K, PA, LA, R	124.900 119.300	122.100
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 74.410.931 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 44.594.285 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/17									
5	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2012	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	22.715		1.403	K	56.206 51.695	53.950
6	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2006	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	17.198		1.713	K	28.761 30.688	29.724
7	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2007	79.177		17.640		935	K	34.729 36.092	35.411
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 182.033.220 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 188.685.100 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 482 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 482 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilahahden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 165.099.749 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 112.184.886 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
8	02150 Espoo Keilahadentie 2-4 FI	FG		B (79%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	165.600 164.400	165.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: -29 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -29 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 59.860.030 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.673.822 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
9	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2000	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	26.042		234	K, PA	89.650 89.500	89.575
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 95 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 95 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			42	0	42	0,0	5	0	komplett abgeschrieben						
3,4	9.934 10.269	46 46	2.454	0	2.454	2,0	368	41	0,1	20.155	16,5	3,9	2,6	9.500	
1,5	4.289 4.321	36 40	1.080	741	339	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	25.274	46,8	6,6	2,7	7.698	
0,8	2.641 2.578	32 32	847	581	266	2,9	0	0	komplett abgeschrieben	14.446	48,6	2,2	3,7	4.842	
1,0	3.039 2.998	33 33	954	654	300	2,7	0	0	komplett abgeschrieben	21.608	61,0	5,2	3,4	5.514	
4,5	9.423 9.657	43 43	5.358	3.272	2.086	3,2	0	0	komplett abgeschrieben			23,3	3,6	k. A.	
			901	0	901	1,0	0	0	komplett abgeschrieben						
2,5	5.682 5.617	46 46	5.320	5.193	127	5,9	0	0	komplett abgeschrieben	39.204	43,8	32,0	3,1	4.704	
			720	0	720	1,0	2	0	komplett abgeschrieben						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung*														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 48.014.792 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.017.416 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
10	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2002	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	18.997		251	K, PA	68.650 73.800	71.225
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 30.658.729 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.105.092 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.555.000 EUR				11/20									
11	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG		W (89%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	8.600 9.300	8.950
12	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	4.350 4.400	4.375
13	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	11	PA	3.000 3.200	3.100
14	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER		W (92%)	12/20	2006	2.872	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰		9.459	107	PA	30.500 32.000	31.250
15	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630			4.810		PA	11.750 12.350	12.050
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 126.044.525 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 142.640.144 EUR Gesellschafterdarlehen: 84.500.000 EUR				07/19									
16	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ IT	FG		L (100%)	07/19	2009			26.603		2.113	K	206.750 203.000	204.875
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Allinea Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 35.767.452 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 34.388.297 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 37.428.522 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 777.979 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 3.432.496 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.066.688 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
17	3205 Elche (Elx) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG		L (95%)	05/18	2008	77.376		48.616		2.031	K, PA, LA, R	81.879 82.271	82.075
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 332.296.503 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 324.537.924 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 47.780.791 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.600.185 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.000.000 EUR				12/20									
18	Passeig de la Zona Franca 17-29 08038 Barcelona „Zona Franca“ ES	FG		W (87%)	09/22	2022	5.055		3.702	21.236	270		77.550 77.900	77.725

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
2,0	4.810 4.888	48 48	4.443	4.317	126	9,4	0	0	komplett abgeschrieben	28.800	40,4	3,3	1,5	4.682	
			679	0	679	1,7	166	107	1,5						
0,2	433 433	57 57	150	109	41	0,0	41	71	1,8			0,0	0,5	423	
0,1	219 219	57 57	269	196	73	0,0	73	127	1,7			6,0	0,1	216	
0,1	157 157	60 60	90	65	24	0,0	24	42	1,7			0,0	0,1	156	
0,9	1.505 1.511	62 62	1.041	757	284	0,0	282	493	1,8			6,5	0,3	1.406	
0,3	619 620	61 61	365	266	99	0,0	99	173	1,8			1,8	0,1	612	
			3.611	0	3.611	1,5	362	173	0,5						
5,6	16.693 17.144	35 35											5,1	2,6	17.715
			748	0	748	2,0	11	0	komplett abgeschrieben						
2,3	5.844 6.070	44 44	2.593	1.343	1.250	2,9	86	0	komplett abgeschrieben	33.320	40,6	6,9	2,1	9.045	
2,1	4.256 4.272	68 78	2.829	1.181	1.648	3,6	566	2.028	3,6			6,2	1,3	3.384	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 44.774.903 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 44.406.099 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.525.864 EUR				12/19									
19	Carrer del Perú 104 08018 Barcelona ES	FG		H (100%)	06/21	2024	1.626		7.668		62	K, PA	58.889	58.889
	Beteiligung: 100 % Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 84.063.846 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 83.300.131 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
20	Carrer de Bilbao 140 08018 Barcelona ES	FG		B (94%)	06/21	2024	4.544		25.895		330	K, PA	128.742	128.742
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 63.522.994 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 63.274.124 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 35.318.052 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 35.193.216 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 45.856.859 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.482.384 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
21	Calle de Adolfo Marsillach 98 28051 Madrid „Vallecas Mapfre“ ES	FG		W (100%)	03/24	2024	4.933		524	19.218	272	PA	34.444	34.444
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 73.338.100 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 74.237.949 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 14.506.164 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.388.872 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.611.729 EUR				02/21									
22	17 Rue Louis Joseph Gay Lussac 62220 Carvin „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174	K	23.400 23.100	23.250
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 11.080.863 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.772.292 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.979.150 EUR				02/21									
23	3 Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84	K, PA	17.010 17.400	17.205
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 10.793.270 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.859.284 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.532.343 EUR				02/21									
24	Rue de la Plaine 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116	K	17.220 17.580	17.400

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohrertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Kredite in TEUR ⁴											
1,6			2.366	1	2.365	3,9	79	2.287	4,8			0,0	19,7	370
3,5			5.404	1	5.403	4,2	180	5.223	4,8			0,0	1,8	952
0,9													0,0%	0,0
0,6	1.207 1.164	42 42	1.061	407	654	1,7	155	310	2,0			0,0	1,5	k. A.
0,5	895 895	40 40	1.909	1.350	559	4,8	328	656	2,0			0,0	4,6	k. A.
0,5	904 904	42 42	771	260	511	1,7	105	210	2,0			0,0	3,5	k. A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 17.646.915 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.457.987 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.248.083 EUR				02/21									
25	Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183	K	29.700 30.360	30.030
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 21.567.088 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.255.991 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.837.785 EUR				02/21									
26	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	37.920 38.760	38.340
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Verville, Vernon Avenue, Contarf, Dublin 5, Ireland Wert der Gesellschaft: 148.260.565 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 149.476.511 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
27	Vernon Avenue Dublin „Verville“ IE	FG		W (100%)	03/22	2022	5.200	Long Leasehold ¹⁰		5.029	71	PA	32.400 34.600	33.500
28	Dublin 5, Killester Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	FG		W (100%)	10/22	2022	9.712	Long Leasehold ¹⁰		6.137	90	PA	38.800 42.400	40.600
29	Cedar Place Ridgewood Dublin IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.371	150		30.600 31.800	31.200
30	Raheny, Howth Road Dublin „Strand View“ IE	FG		W (100%)	05/21	2021	8.903			6.984	85	PA	38.800 43.400	41.100
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 36.001.491 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.929.055 EUR Gesellschafterdarlehen: 26.416.035 EUR				05/08									
1	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita“ JP	FG		LG (84%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	55.427 55.610	55.518
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 13.335.596 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.646.687 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 14.157.940 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 17.462.745 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 13.524.328 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.183.167 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 40.171.542 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 29.860.165 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
2	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ JP	FG		B (81%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	40.382 40.809	40.596

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
0,8	1.554 1.554	43 43	1.242	494	748	1,7	190	379	2,0			0,0	2,2	k. A.
1,1	1.970 1.970	42 42	1.558	644	914	1,7	255	510	2,0			0,0	2,1	k. A.
0,9	1.796 1.795	68 68	741	652	89	2,1	148	457	3,1			8,0	0,2	1.736
1,1	2.347 2.340	68 68	856	733	123	2,2	171	628	3,7			7,5	0,5	1.853
0,9	1.780 1.780	61 61	1.384	568	816	4,0	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	0,6	1.686
1,1	2.196 2.237	67 67	1.630	0	1.630	3,8	0	0	komplett abgeschrieben			5,8	0,4	2.079
1,5	4.106 4.267	29 29	2.380	2.301	79	3,5	0	0	komplett abgeschrieben			6,8	1,6	k. A.
			712	0	712	2,5	0	0	komplett abgeschrieben					
1,1	2.296 2.368	54 54	1.413	0	1.413	3,1	58	0	komplett abgeschrieben	3.045	7,5	6,3	1,4	k. A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 97,8% Gesellschaftsanteile an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Korea Wert der Gesellschaft: 28.411.176 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.972.273 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.337.445 EUR				02/18									
3	17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ KR	FG		LG (97%)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	48.617 50.710	49.664
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 10.236.175 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.848.643 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.441.963 EUR				01/20									
4	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG		LG (100%)	01/20	2016	9.107		27.198		169	PA, LA	46.483 47.289	46.886
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygelin PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 82.976.645 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 125.836.778 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.924.972 EUR				06/20									
5	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG		B (85%)	06/20	2020	6.529		33.692		302	PA	213.163 202.535	207.849
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 16.912.235 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.659.322 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.774.459 EUR				08/04									
6	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station“ US	FG		F (100%)	08/04	2002	10.186		9.359		821	K, PA, LA, R	30.011 29.641	29.826
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: -17.115.811 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -8.704.797 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.467.011 EUR				10/14									
7	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (96%)	10/14	2013	931		7.592			K, PA	24.655 25.948	25.301
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 29.291.639 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.009.352 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.767.210 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 11.089 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.089 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/15									
8	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II“ US	FG		B (98%)	06/15	1999	9.753		28.810		974	K, PA, LA	68.055 67.316	67.685
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 48.562.033 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.283.166 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/16									
9	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments“ US	FG		W (88%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.084	312	K, PA	93.772 91.786	92.779

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			343	0	343	0,7	0	0		komplett abgeschrieben					
1,4	3.175 3.175	43 43	2.774	2.157	617	6,0	0	0		komplett abgeschrieben			0,0	1,2	2.999
1,3	3.049 3.035	42 42	3.761	2.299	1.462	7,9	654	545	0,8		21.495	45,8	6,6	2,6	2.887
			3.413	0	3.413	1,3	660	241	0,5						
5,7	11.197 11.107	65 66	225	0	225	0,0	41	51	1,2		101.712	48,9	0,2	3,2	k. A.
0,8	4.584 4.563	38 38											19,3	6,5	2.826
			24	0	24	0,1	0	0		komplett abgeschrieben					
0,7	3.018 3.639	49 49	772	0	772	1,6	0	0		komplett abgeschrieben	30.934	122,3	96,4	1,4	k. A.
1,9	9.830 10.962	45 45	1.158	0	1.158	1,9	0	0		komplett abgeschrieben			12,7	2,7	7.176
2,5	8.844 8.904	42 42	1.529	0	1.529	1,9	0	0		komplett abgeschrieben	45.939	49,5	2,0	1,4	7.937

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 36.497.602 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.507.771 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.885.729 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 36.497.602 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.507.771 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.885.729 EUR				08/16									
10	33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard FL 33301 „Las Olas City Center“ US	FG		B (80%)	09/16	2002	10.036		37.946		1.034	K, PA, LA	100.086 99.860	99.973
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 11.786.848 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -1.465.327 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.862.875 EUR				07/19									
11	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	2005	220.649		74.955		3.287	K, LA, R	84.023 84.295	84.159
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 8.178.204 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.079.518 EUR Gesellschafterdarlehen: 26.501.685 EUR				01/20									
12	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.778		864	K, PA	90.401 91.048	90.724
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 16.616.316 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.104.762 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.359.989 EUR				01/20									
13	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ US	FG		L (100%)	01/20	2010	57.812		16.459		695	K	68.424 69.809	69.117
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 29.054.499 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.000.291 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.478.692 EUR				05/21									
14	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House“ US	FG		W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	74.934 78.028	76.481
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076 USA Wert der Gesellschaft: 22.245.035 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.098.245 EUR Gesellschafterdarlehen: 23.454.453 EUR				11/21									
15	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	FG		W (100%)	12/21	2020	73.261		74	25.756	402	K	88.831 94.557	91.694
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, 3017 and 3020 Clementine Ct, Sarasota, FL 34240 USA Wert der Gesellschaft: 33.411.844 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.855.832 EUR Gesellschafterdarlehen: 86.135.094 EUR				03/22									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}	
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Kredite in TEUR ⁴												
			697	0	697	0,7	0	0	komplett abgeschrieben						
2,7	8.203 11.657	38 38	1.393	765	628	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	38.007	38,0	3,1	4,4	15.591	
			411	0	411	0,5	70	0	komplett abgeschrieben						
2,3	6.231 6.180	30 31	1.540	0	1.540	2,0	315	236	0,8	40.722	48,4	5,0	3,8	12.073	
2,5	7.989 7.205	52 52	1.771	0	1.771	1,8	331	301	0,9	53.096	58,5	1,3	3,5	7.583	
1,9	4.496 4.580	36 36	1.158	0	1.158	1,8	214	197	0,9	34.858	50,4	7,1	5,2	4.113	
2,1	5.896 5.503	67 67	1.589	0	1.589	2,3	315	895	2,8			6,1	1,0	5.194	
2,5	7.122 7.109	66 66	2.488	189	2.299	2,7	520	1.429	2,8	48.017	52,4	7,1	1,5	6.284	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP LCC Wert der Gesellschaft: 0 EUR Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
16	Sarasota, 3017 Clementine Court, FL 34240 „Citria at Fruitville Commons“ US	FG		W (99%)	04/22	2021	43.239			27.182	506	K	114.594 121.335	117.965
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 25.705.756 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 51.458.593 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.789.283 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 9.445.400 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 37.731.127 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust, Australien Wert der Gesellschaft: 22.805.185 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 37.707.108 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.821.582 EUR				07/16									
17	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (90%)	09/16	1996	1.188		9.308		81	K, PA	53.471 52.809	53.140
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 22.826.418 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.342.083 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.696.793 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 32.633.686 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.696.793 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 32.633.686 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 107.075.524 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 81.434.515 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T2 Pte. Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2, Australien Wert der Gesellschaft: 103.219.691 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 81.356.900 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 67.373.359 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 76.697.664 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 4.035.823 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.642.932 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.086.084 EUR				11/17									
18	Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	FG		B (86%)	06/17	2001	1.824		15.624		102	K, PA	67.200 66.177	66.688

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
3,2	8.327 8.278	67 67	2.536	203	2.334	1,9	493	1.521	3,1			8,0	1,4	7.189
			513	0	513	1,1	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	5.308 5.443	42 42	3.390	0	3.390	5,2	0	0	komplett abgeschrieben			56,1	2,3	2.741
			955	0	955	0,3	0	0	komplett abgeschrieben					
1,8	7.595 7.350	47 47	6.739	5.760	979	7,0	0	0	komplett abgeschrieben			14,7	3,1	6.343

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
19	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (60%) B (40%)	11/17	1996	722		3.678			K, PA, LA	30.108 27.097	28.602
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 25.705.756 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 51.458.593 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.789.283 EUR				07/16									
20	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (86%)	12/19	2009	877	Crown Lease	6.786		7	K, PA, LA	24.869 25.351	25.110
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 27.073.033 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.111.928 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 29.936.454 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.520.204 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.191.368 EUR				06/18									
21	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (90%)	07/18	2019	4.752		25.784			K, PA, LA	107.629 116.021	111.825
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 34.734.946 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.834.711 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 35.388.530 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.263.416 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 5.279.402 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 5.048.441 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.197.896 EUR				08/19									
22	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	14.745 14.378	14.561
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.852.630 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.783.794 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.897.609 EUR				08/19									
23	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	9.825 9.164	9.495
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.447.173 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.852.935 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.641.561 EUR				08/19									
24	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	8.298 7.696	7.997

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2023- 31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohertag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
0,8	2.401 2.370	44 39	2.885	2.192	693	9,7	0	0	komplett abgeschrieben			10,4	5,0	k. A.
0,7	1.763 1.763	45 45	2.866	1.472	1.394	10,6	563	422	0,8			0,4	10,0	k. A.
			1.272	0	1.272	0,5	123	0	komplett abgeschrieben					
3,1	6.477 6.477	65 65	999	0	999	0,8	206	120	0,6	45.108	40,3	0,1	11,8	14.146
			296	17	279	2,5	62	22	1,5					
0,4	1.295 1.084	53 53								4.763	32,7	3,1	0,7	9.107
			296	17	279	3,2	62	22	1,5					
0,3	801 751	54 54								3.651	38,5	1,7	0,4	5.056
			296	17	279	4,5	62	22	1,5					
0,2	753 653	53 53								2.692	33,7	0,2	0,4	5.573

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.676.554 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.284.444 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.948.249 EUR				08/19									
25	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	871	5.038		PA	7.461 7.093	7.277
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 11.448.891 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.673.406 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.736.764 EUR				08/19									
26	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	26.112 26.553	26.332
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 5.255.556 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.418.017 EUR Gesellschafterdarlehen: 395.571 EUR				08/19									
27	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	10.383 10.486	10.435
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 7.901.684 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 7.097.781 EUR Gesellschafterdarlehen: 238.462 EUR				08/19									
28	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	12.762 12.880	12.821
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.443.765 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.834.312 EUR Gesellschafterdarlehen: 634.398 EUR				08/19									
29	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	8.591 8.283	8.437
V. Immobilienvermögen gesamt													3.639.106	

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

- ¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- ² B = Büro
F = Freizeit
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- ³ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- ⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2024.
Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

- ⁵ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
- ⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- ⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- ⁸ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
- ⁹ Werte zum 31. März 2024 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2024, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- ¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- ¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- ¹² Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.
- ¹³ Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{12,13}
	Rohhertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			296	17	279	4,5	62	22	1,5						
0,2	690 606	50 50									2.714	37,3	0,7	0,4	5.043
			296	17	279	1,2	62	22	1,5						
0,7	2.109 1.863	53 53									9.725	36,9	0,0	0,5	15.614
			296	17	279	3,5	62	22	1,5						
0,3	898 790	55 55									3.554	34,1	0,5	0,4	6.628
			296	17	279	2,8	62	22	1,5						
0,4	1.036 907	55 55									4.148	32,4	0,0	0,5	7.612
			296	17	279	3,5	62	22	1,5						
0,2	752 662	55 55									3.412	40,4	0,0	0,4	5.568
100,0											680.400	18,7			

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	1,66071	AUD
1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	395,09987	HUF
1 EUR	=	1,08295	USD
1 EUR	=	4,31252	PLN
1 EUR	=	164,18058	JPY
1 EUR	=	11,47948	SEK
1 EUR	=	1.460,62828	KRW

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2024)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L.U			
Objekt: Barcelona Carrer de Bilbao 140 „Farggi Büro“ ES	128.742	01.02.2024 ¹	100,0
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L.U			
Objekt: Barcelona Carrer del Perú 104 „Farggi Hotel“ ES	58.889	01.02.2024 ¹	100,0
Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L.			
Objekt: 28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	34.444	22.03.2024	60,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Summe	222.075		

¹ Nach Fertigstellung der gesamten Projektentwicklung.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2024)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC), Finnland				
Objekt: Vantaa, Katriinantie 20 „Gemini“ FI	19.06.2019	23.02.2024	64.000	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Beteiligung: 45 % Gesellschaftsanteile an C 8 GmbH & Co. KG, Deutschland				
Objekt: Seoul, 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ KR	28.05.2015	18.08.2023	169.228	45,0
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur (Gesellschaft weiterhin im Bestand, hält ein weiteres Objekt)				
Objekt: Osaka, 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ JP	30.03.2016	31.08.2023	108.306	100,0
Summe			341.533	

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2024	Anteil am Fondsvermögen in %
							151.675.901,12	4,0
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Belgien, Königreich EO-Treasury Certs 11.7.2024	BE0312795678	11.07.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	98.971.000,00	2,6
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.2026	0,01	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.21(23)	DE0001104859	15.09.2023	0,00	0,00	120.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/05 f.17.04.24	DE000BU0E048	17.04.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	99.851.000,00	2,6
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(24/25)	DE000DL19VR6	19.11.2025	1,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2024/2024)	XS2363244513	14.07.2024	2,00	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.8.2023	EU000A3K4D25	04.08.2023	0,00	0,00	80.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.9.2024	EU000A3K4ET2	06.09.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.196.500,00	1,3
Europäische Union EO-Bills Tr. 7.6.2024	EU000A3K4EPO	07.06.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.651.000,00	1,3
Europäische Union EO-Bills Tr. 7.7.2023	EU000A3K4D17	07.07.2023	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
European Investment Bank EO-Medium-Term Notes 2013(23)	XS0942172296	14.04.2023	2,00	0,00	28.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S. 2727	DE000HCB0AX8	08.01.2024	0,35	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S. 2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.2024	0,26	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S. 2737	DE000HCB0A86	22.09.2026	0,50	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Letras d.Tesoro 2024(25)	ES0L02503073	07.03.2025	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	48.428.500,00	1,3
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				400.000.000,00	426.000.000,00	350.000.000,00	346.098.000,00	9,1
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/01 f.17.01.24	DE000BU0E014	17.01.2024	0,00	140.000.000,00	140.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.2024	0,00	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/04 f.20.03.24	DE000BU0E030	20.03.2024	0,00	120.000.000,00	120.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/09 f.21.08.24	DE000BU0E089	21.08.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.302.500,00	1,3
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128227743	05.06.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.662.000,00	1,3
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				460.000.000,00	410.000.000,00	100.000.000,00	98.964.500,00	2,6
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				860.000.000,00	836.000.000,00	450.000.000,00	445.062.500,00	11,8
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	12.000.000,00	18.000.000,00	16.780.255,72	0,4
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2024

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00 % bis unter 4,00 %	445.062.500,00 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	445.062.500,00 EUR
4,00 % bis unter 5,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	0,00 EUR
5,00 % bis unter 6,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	0,00 EUR
6,00 % bis unter 8,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
8,00 % bis unter 10,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	0,00 EUR
Summe	445.062.500,00 EUR	Summe	445.062.500,00 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	1.403.819,68	2.364.309,44 1.546.736,75	3.911.046,19	0,1
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	543.671.551,09		890.901.967,07	23,5
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	15.760.632,64		33.125.223,71	0,9
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	1.520.562,93	1.108.965,41 4.318.382,22	5.427.347,63	0,1
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	13.696.124,09	0,00	176.370.509,12	4,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 918.685.946,62 811.534.891,40 107.151.055,22				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	0,00	0,00	0,00	0,0
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	299.673,51		3.663.879,15	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	8.967.880,91		10.657.359,96	0,3
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	15.693.714,83	0,00	120.589.782,60	3,2
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 789.512.431,62 867.895.306,10 78.382.874,48				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	54.925.713,27		100.841.844,37	2,7
Fondsvermögen			3.786.868.162,29	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.588.570.875,25	1.779.900.910,69

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 Devisenkursen der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	1,08295	USD
1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	11,47948	SEK
1 EUR	=	164,18058	JPY
1 EUR	=	1.460,62828	KRW
1 EUR	=	1,66071	AUD
1 EUR	=	4,31252	PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

		Gesamt-Fonds	
	EUR ¹	EUR	EUR
I. Erträge			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			3.604.650,65
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		259.802,04	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		3.344.848,61	
3. Sonstige Erträge		0,00	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			217.102.459,71
4. Erträge aus Immobilien		21.335.472,15	
davon in Fremdwährung	4.388.607,33		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		143.482.426,85	
a) davon in Zinserträgen		41.353.611,18	
davon in Fremdwährung	28.212.733,32		
b) davon Ausschüttungen		102.128.815,67	
davon in Fremdwährung	56.433.313,84		
6. Sonstige		52.284.560,71	
davon in Fremdwährung	28.150.481,55		
Summe der Erträge			220.707.110,36
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			34.262.044,44
a) davon Betriebskosten		3.084.881,46	
davon in Fremdwährung	1.176.704,56		
b) davon Instandhaltungskosten		26.174.429,86	
davon in Fremdwährung	10.927.436,31		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		2.032.641,22	
davon in Fremdwährung	2.572.798,81		
d) davon sonstige Kosten		2.970.091,90	
davon in Fremdwährung	428.480,73		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Steuern			4.482.165,54
davon in Fremdwährung	2.547.923,47		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			508.097,85
davon in Fremdwährung	0,00		
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			43.828.768,80
5. Verwaltungsvergütung ²		40.805.488,57	
6. Verwahrstellenvergütung		559.998,35	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		205.000,25	
8. Sonstige Aufwendungen		2.258.281,63	
davon Kosten externe Bewerter		2.147.178,65	
Summe der Aufwendungen			83.081.076,63
III. Ordentlicher Nettoertrag			137.626.033,73

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	EUR
	3.437.534,60			167.116,05	
247.848,03			11.954,01		
3.189.686,58			155.162,03		
0,00			0,00		
	207.067.457,67			10.035.002,04	
20.349.567,44			985.904,71		
136.881.198,54			6.601.228,31		
39.443.371,59			1.910.239,59		
97.437.826,95			4.690.988,72		
49.836.691,69			2.447.869,02		
		210.504.992,28			10.202.118,08
	32.669.866,44			1.592.178,00	
2.941.627,52			143.253,94		
24.969.740,10			1.204.689,76		
1.938.365,21			94.276,01		
2.820.133,61			149.958,29		
	0,00			0,00	
	4.274.549,63			207.615,91	
	484.672,36			23.425,49	
	42.677.842,03			1.150.926,77	
39.794.175,49			1.011.313,08		
534.132,18			25.866,17		
195.531,34			9.468,91		
2.154.003,02			104.278,61		
2.048.048,10			99.130,55		
		80.106.930,45			2.974.146,18
		130.398.061,82			7.227.971,91

		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			61.922.127,50	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			3.915.172,83	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵			95.174.659,53	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				161.011.959,86
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶			640.022,56	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶			64.439.978,85	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶			77.507.713,60	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				142.587.715,01
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				18.424.244,85
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-5.413.774,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				150.636.503,83
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			14.432.868,60	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-351.498.147,67	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-337.065.279,07
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-186.428.775,24
Gesamtkostenquote ⁷				1,07%

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

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

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

⁶ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00			0,00	
	59.112.961,79			2.809.165,71	
	3.738.186,94			176.985,89	
	90.784.438,73			4.390.220,80	
		153.635.587,46			7.376.372,40
	610.987,22			29.035,34	
	61.516.588,03			2.923.390,82	
	0,00			0,00	
	73.933.229,76			3.574.483,84	
		136.060.805,01			6.526.910,00
		17.574.782,45			849.462,40
		-4.954.320,39			-459.454,36
		143.018.523,88			7.617.979,95
	14.002.752,83			430.115,77	
	-335.545.456,50			-15.952.691,17	
		-321.542.703,67			-15.522.575,40
		-178.524.179,80			-7.904.595,44
		1,09%			0,61%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz global bestehen zwei Anteilsklassen mit der Bezeichnung „RC“ und „IC“. Den Anteilsklassen werden übergreifende, beiden Anteilsklassen 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 Anteilsklassen 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 Anteilsklassen anteilig zustehenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr von 2,7 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum 21,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf Großbritannien 9,2 Mio. EUR, Polen 5,7 Mio. EUR, Österreich 3,1 Mio. EUR, Japan 1,6 Mio. EUR, Finnland 3,7 Mio. EUR und Irland 8,0 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 143,5 Mio. EUR. Darin enthalten sind 102,1 Mio. EUR Erträge aus Ausschüttungen. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für Korea 42,2 Mio. EUR, USA 12,6 Mio. EUR, Irland 9,0 Mio. EUR, Finnland 7,7 Mio. EUR, Portugal 7,4 Mio. EUR, Deutschland 6,0 Mio. EUR, Polen 6,0 Mio. EUR, Frankreich 4,8 Mio. EUR, Ungarn 2,9 Mio. EUR, Japan 2,7 Mio. EUR und Spanien 0,8 Mio. EUR.

In den Erträgen aus Beteiligungen sind weiterhin 41,4 Mio. EUR Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften enthalten.

Die sonstigen Erträge (52,3 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (51,4 Mio. EUR) sowie sonstige Erträge (0,9 Mio. EUR).

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt 34,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 3,1 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 26,2 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien. Für die Verwaltung der Immobilien sind Kosten 2,0 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 3,0 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (0,3 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,9 Mio. EUR) und Kosten der Geldbeschaffung (1,8 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern (4,5 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,3 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR reduziert.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 43,8 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen. Die Vergütung für die Fondsgesellschaft und die Verwahrstelle halten sich im Rahmen der in § 11 Abs. 2 a) und b) sowie Abs. 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilsklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 39,8 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 1,0 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 137,6 Mio. EUR und verteilt sich mit 130,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 7,2 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 17,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 0,8 Mio. EUR aus.

Es ergaben sich realisierte Verluste aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 0,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,03 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Die Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften betragen in der Anteilklasse RC 59,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 2,8 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen Verluste aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 61,5 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,9 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Es wurden Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures erzielt, diese betragen in der Anteilklasse RC 3,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 0,2 Mio. EUR.

Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 90,8 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 4,4 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 73,9 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 3,6 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von 4,9 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein negativer Ertragsausgleich von 0,5 Mio. EUR für die Anteilklasse IC. Der ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis sowie der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 143,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 7,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen negativen Wert von 321,5 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen negativen Wert von 15,5 Mio. EUR.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres unter Einbeziehung des ordentlichen Nettoertrages, des Veräußerungsergebnisses und des nicht realisierten Ergebnisses beläuft sich jeweils gerundet in der Anteilklasse RC auf -178,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf -7,9 Mio. EUR.



Roswell, The Catherine



Lauwin-Planque Logistics Centre

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2023)			4.389.381.416,45
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-84.537.091,75
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			1.144.885,00
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-334.128.580,42
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		8.156.920,91	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-342.285.501,33	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			5.413.774,75
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-3.977.466,50
	- bei Immobilien		-1.180.195,50	
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
	- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-2.797.271,00	
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴			-186.428.775,24
	- davon nicht realisierte Gewinne ⁵		77.221.676,14	
	- davon nicht realisierte Verluste ⁵		-414.286.955,21	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2024)			3.786.868.162,29

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

² 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.

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

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

⁵ 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
	4.188.719.228,28		200.662.188,17
	-79.803.793,00		-4.733.298,75
	1.142.235,00		2.650,00
	-317.698.351,17		-16.430.229,25
7.183.467,41		973.453,50	
-324.881.818,58		-17.403.682,75	
	4.954.320,39		459.454,36
	-3.787.745,89		-189.720,61
-1.125.830,27		-54.365,23	
	-2.661.915,62		-135.355,38
	-178.524.179,80		-7.904.595,44
73.941.899,68		3.279.776,46	
-395.484.603,35		-18.802.351,86	
	3.615.001.713,82		171.866.448,47

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2024

	Anteilklasse RC Anteile: 73.549.162		Anteilklasse IC Anteile: 3.462.938	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	403.317.897,71	5,48	21.343.933,94	6,16
1. Vortrag aus dem Vorjahr	282.440.767,57	3,84	15.007.809,95	4,33
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	143.018.523,88	1,94	7.617.979,95	2,20
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-22.141.393,74	-0,30	-1.281.855,96	-0,37
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	362.865.858,61	4,93	19.093.024,24	5,51
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	48.685.372,58	0,66	2.314.627,42	0,67
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	314.180.486,02	4,27	16.778.396,83	4,85
III. Gesamtausschüttung ¹	40.452.039,10	0,55	2.250.909,70	0,65
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	40.452.039,10	0,55	2.250.909,70	0,65
a) Barausschüttung	40.452.039,10	0,55	2.250.909,70	0,65
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 31. März 2024.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 143,0 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 7,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 282,4 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 15,0 Mio. EUR in der Anteilklasse IC, stehen insgesamt 403,3 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 21,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung.

Zu diesem Ergebnis leistete insbesondere eine Ausschüttung aus einer Beteiligungsgesellschaft im Zusammenhang

mit dem Verkauf eines Objektes in Südkorea einen positiven Beitrag. Dem stehen verschiedene geplante Ausgaben für künftige Instandsetzungen gegenüber, sodass gemäß § 252 KAGB von der verfügbaren Ausschüttungssumme 48,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC in Abzug gebracht werden.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 314,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 16,8 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 40,5 Mio. EUR, was einem Wert von 0,55 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2023 von 1,0% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 2,3 Mio. EUR, was einem Wert von 0,65 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2023 von 1,2% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 3.000.703.128,70 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2024).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2024 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Nomura Financial Products Europe GmbH
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
- Deutsche Bank AG
- Goldman Sachs Bank Europe SE
- HSBC Continental Europe SA
- Morgan Stanley Europe SE
- J.P. Morgan AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 5.840.000,00 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	49,15 EUR	49,63 EUR
Umlaufende Anteile	73.549.162	3.462.938

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 Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. 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 objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von

einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

Die Ausführungen unter I.2. „Ankaufs- und Regelbewertung“ gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien,

die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

4. Devisentermingeschäfte: Zur Absicherung des Währungsrisikos werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

Devisentermingeschäfte werden mit den Verkehrswerten (Marktwerten) angesetzt.

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

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

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

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

Verbindlichkeiten: Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu

bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

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

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

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

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

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodenabgrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich 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 1,09 % p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,61 % p.a. in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 7,2 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt so genannte 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 11,2 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,3 % 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 Vergütung der Mitarbeitenden

Die DWS Grundbesitz GmbH („die Gesellschaft“) ist ein Tochterunternehmen der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“) und unterliegt im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) sowie den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitik („ESMA-Leitlinien“).

Vergütungsrichtlinie & Governance

Für die Gesellschaft gilt die gruppenweite Vergütungsrichtlinie, die die DWS KGaA für sich und alle ihre Tochterunternehmen (zusammen „DWS Konzern“ oder „Konzern“) eingeführt hat.

Im Einklang mit der Konzernstruktur wurden Ausschüsse eingerichtet, die die Angemessenheit des Vergütungssystems und die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung sicherstellen und für deren Überprüfung verantwortlich sind.

So wurde unterhalb der DWS KGaA Geschäftsführung das DWS Compensation Committee mit der Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsgrundsätzen, der Erstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie der Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für den Konzern beauftragt.

Weiterhin wurde das Remuneration Committee eingerichtet, um den Aufsichtsrat der DWS KGaA bei der Überwachung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für alle Konzernmitarbeiter zu unterstützen. Dies erfolgt mit Blick auf die Ausrichtung der Vergütungsstrategie auf die Geschäfts- und Risikostrategie sowie unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vergütungssystems auf das konzernweite Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement.

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

Vergütungsstruktur

Die Vergütung der Mitarbeitenden setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeitende entsprechend ihrer Qualifikation, Erfahrung und Kompetenzen sowie der Anforderung, der Bedeutung und des Umfangs ihrer Funktion.

Die variable Vergütung spiegelt die Leistung auf Konzern-, Geschäftsbereichs- und individueller Ebene wider. Grundsätzlich besteht die variable Vergütung aus zwei Elementen – der DWS-Komponente und der individuellen Komponente.

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2023 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

Die individuelle Komponente der variablen Vergütung berücksichtigt eine Reihe von finanziellen und nicht-finanziellen Faktoren, Verhältnismäßigkeiten innerhalb der Vergleichsgruppe und Überlegungen zur Bindung der Mitarbeitenden. Variable Vergütung kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen oder Fehlverhalten entsprechend reduziert oder komplett gestrichen werden. Sie wird grundsätzlich nur gewährt und ausbezahlt, wenn die Gewährung für den Konzern tragfähig ist. Im laufenden Beschäftigungsverhältnis werden keine Garantien

für eine variable Vergütung vergeben. Garantierte variable Vergütung wird nur bei Neueinstellungen in eng begrenztem Rahmen und limitiert auf das erste Anstellungsjahr vergeben.

Die Vergütungsstrategie ist darauf ausgerichtet, ein angemessenes Verhältnis zwischen fester und variabler Vergütung zu erreichen. Dies trägt dazu bei, die Vergütung der Mitarbeitenden an den Interessen von Kunden, Investoren und Aktionären sowie an den Branchenstandards auszurichten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die fixe Vergütung einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung ausmacht, um dem Konzern volle Flexibilität bei der Gewährung variablen Vergütung zu ermöglichen.

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung unterliegt angemessenen Risikoanpassungsmaßnahmen, die Ex-ante- und Ex-post-Risikoanpassungen umfassen. Die solide Methodik soll sicherstellen, dass die Bestimmung der variablen Vergütung die risikobereinigte Performance sowie die Kapital- und Liquiditätsposition des Konzerns widerspiegelt.

Bei der Bewertung der Leistung der Geschäftsbereiche werden eine Reihe von Überlegungen herangezogen. Die Leistung wird im Zusammenhang mit finanziellen und nicht-finanziellen Zielen auf der Grundlage von Balanced Scorecards bewertet. Die Zuteilung von variabler Vergütung zu den Infrastrukturbereichen und insbesondere zu den Kontrollfunktionen hängt zwar vom Gesamtergebnis des Konzerns ab, nicht aber von den Ergebnissen der von ihnen überwachten Geschäftsbereiche.

Auf individueller Ebene der Mitarbeitenden gelten Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur individuellen variablen Vergütung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilungen im Rahmen des Ansatzes der Ganzheitliche Leistung. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die variable Vergütung einbezogen.

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im

Einklang. Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2023

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2023 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2024 für das Geschäftsjahr 2023 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2023 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 82,5 % festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

Gemäß den regulatorischen Anforderungen hat die Gesellschaft Risikoträger ermittelt. Das Identifizierungsverfahren wurde im Einklang mit den Konzerngrundsätzen durchgeführt und basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitenden auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeitende mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeitende (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeitende in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger, deren Tätigkeit einen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder des Konzerns hat.

Mindestens 40 % der variablen Vergütung für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50 % sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten unterliegen bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einer variablen Vergütung von weniger als 50.000 EUR erhalten Risikoträger ihre gesamte variablen Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2023¹	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	68
Gesamtvergütung	11.590.432 EUR
– Fixe Vergütung	8.730.181 EUR
– Variable Vergütung	2.860.251 EUR
davon: Carried Interest	0
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.160.210 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	0

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die zum Stichtag gültige Version wurde am 1. März 2024 bekannt gemacht.

Die Änderungen betrafen im ersten Schritt im Wesentlichen den Verzicht auf die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erheben, sowie in einer weiteren Anpassung die konkrete Angabe von Wertermittlungstagen (statt Börsentagen) und eine klarstellende Formulierung der Kostenermittlung für ein besseres Verständnis der Anleger.

Eine Übersicht über die Auslagerungsunternehmen und Dienstleister finden Sie im aktuellen Verkaufsprospekt und auf der Homepage der Gesellschaft.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

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

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

² „Senior Management“ umfasst nur die Geschäftsführung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form über die Gesellschaft erhältlich.

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

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien. Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Check-Liste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt in dem Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes beobachtet die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig. Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (179,8%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (102,7%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis **von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
grundbesitz global („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299009FBLGJUZCNR583
ISIN:DE0009807057

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Gesellschaft verfolgte bei der Auswahl der für das Finanzprodukt (im folgenden auch „Sondervermögen“) zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

— Reduzierung von CO₂-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

— Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Finanzprodukts reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Für das Finanzprodukt wurden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der durch dieses Finanzprodukt verfolgten ökologischen Merkmale herangezogen:

Die CO₂-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) und berücksichtigen:

— Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);

— Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und

— Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden (sog. „location based approach“), oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“), ermittelt.

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten

auch nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten.

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen lagen nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens die erforderlichen Daten zur Ermittlung der Nachhaltigkeitsindikatoren vor. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und hat hierzu Maßnahmen ergriffen, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Ein Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr kann aufgrund fehlender Verbrauchsdaten noch nicht dargelegt werden.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

----- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

----- Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben?

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigte die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Immobilieninvestitionen

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

– Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Sondervermögens wurde anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde. Wurde nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, fand nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens zwei Prozent betragen.

Im Berichtszeitraum lag der prozentuale Anteil des Gesamtverkehrswerts der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen im Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens bei 0,01% und damit innerhalb der angestrebten Höchstgrenze von 2%.

– Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter



Energieeffizienz wurde ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe sind im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu verstehen – unterlagen. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz galten dabei:

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Die Gesellschaft strebte für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

Zum Berichtszeitpunkt gab es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gab es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik wurden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existierten entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fand in diesen Ländern keine Anwendung. Lagen Energieausweise für Immobilien vor, basierten diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgte durch die Gesellschaft die Klassifizierung in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und energieeffiziente Immobilien durch eine geeignete und angemessene Bewertung der vorliegenden Energieausweise, soweit diese möglich war. Immobilien, die innerhalb der Europäischen Union belegen waren und für die (i) eine angemessene Klassifizierung nicht möglich war oder (ii) Energieausweise nicht vorlagen, wurden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen Anteils solcherart Immobilien berücksichtigt. Immobilien, die nicht Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterlagen, wurden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Lagen für ein Objekt mehrere Energieausweise zum Beispiel für mehrere Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie veräußert, welche im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 als energieineffizient gilt. Im Berichtszeitraum wurden zudem zwei Immobilien erworben, bei denen es sich um energieeffiziente Immobilien im Sinne der zuvor genannten Richtlinie handelt. Im Berichtszeitraum unterlagen verkehrswertgewichtet 65,06% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Hiervon waren 37,64% Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

– **Treibhausgasemissionen**

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des

Sondervermögens verursachten CO2-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO2- Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden dabei:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

– **Intensität des Energieverbrauchs**

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant war – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hielt, berücksichtigt.

b) Liquiditätsanlagen

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - anhand folgender Indikatoren:

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

(ii) Staatsanleihen

- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Im Berichtszeitraum wurden keine solche Aktien, Anleihen oder Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erworben oder gehalten.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2023 – 31.03.2024.

Größte Investitionen	Sektor	Sektor in % der Vermögenswerte	Land
Rusila Investments S.L. (Holding Company),	Immobilien	8,3%	Spanien
Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP	Immobilien	4,1%	Finnland
Grundbesitz Global ICAV	Immobilien	3,7%	Irland
BMG Barberino Srl.	Immobilien	3,1%	Italien
15 Blanchardstown, Snugborough Road "Westend Retail Park"	Immobilien	2,9%	Irland
Anleihe Bundesrepublik Deutschland	Liquiditätsanlagen	2,5%	Deutschland
Anleihe Belgium	Liquiditätsanlagen	2,5%	Belgien
London EC4 / 60 Queen Victoria Street	Immobilien	2,4%	Großbritannien
Darlehensforderung Citiria	Immobilien	2,1%	USA
Darlehensforderung Barberino	Immobilien	2,1%	Italien
Deutsche Bank AG, Frankfurt a.M.	Liquiditätsanlagen	2,1%	Deutschland
GG Tygeln PropCo AB Solna	Immobilien	2,1%	Schweden
Kupka A, Rue Hoche, Puteaux	Immobilien	1,7%	Frankreich
Darlehensforderung Leiria	Immobilien	1,5%	Portugal
Breslau, Plac Grunwaldzki 23, 25, 27	Immobilien	1,4%	Polen



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

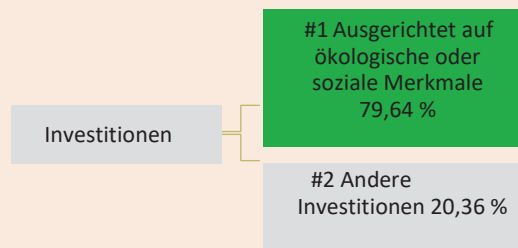
Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. Rund 79,64 % des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31.03.2024 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem somit 79,64%.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag Bewertungsstichtag 31.03.2024 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

	in EUR	in % der Vermögensgegenstände
Immobilien	378.032.803,49	9,40%
Beteiligungen	1.942.310.144,77	48,28%
Forderungen an Beteiligungen	883.252.752,58	21,96%
Liquiditätsanlagen	600.191.200,88	14,92%
Sonstiges	218.834.126,65	5,44%
Summe der Vermögensgegenstände	4.022.621.028,37	100,00%



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen erfolgten ausschließlich im Sektor Immobilien. Bei den anderen Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um die Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände. Zum Berichtsstichtag lag der prozentuale Anteil des Gesamtverkehrs-werts der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen im Verhältnis zum Gesamtvermögen bei 0,01%.



- **Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher im Berichtsjahr nicht. Der Ausweis des Anteils an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel beträgt im Berichtsjahr daher 0%, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprachen.

Ermöglichende Tätigkeiten

wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten

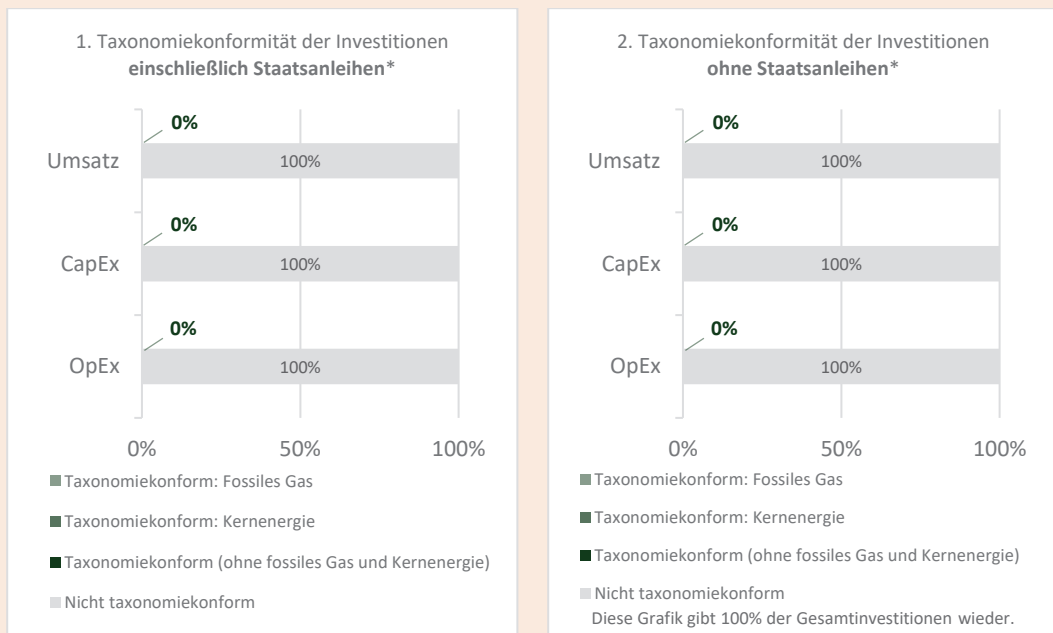
sind Tätigkeiten, für die es noch keinen CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

- Ja:
 In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Taxonomie-konforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der: - **Umsatzerlöse** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln - **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft - **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxonmiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Es werden deshalb keine Daten hierzu erhoben. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind, wird deshalb mit 0% ausgewiesen.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonmiekonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten im Berichtsjahr daher nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonmiekonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonmiekonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine sozial nachhaltigen Investitionen an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien sozial nachhaltiger Investitionen entsprechen.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens, die maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen. Sie wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wengleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienten u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren:

- (ii) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
 - Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
 - Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

- (iii) Staatsanleihen:
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie zum Beispiel Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte und Zinsansprüche, für die es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gab.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale wurden insbesondere auf Basis von Verbrauchskennzahlen, Veränderungen im Portfolio und den Zielen des Fonds identifiziert, geplant, budgetiert, genehmigt und im Anschluss umgesetzt.

Die Maßnahmen setzten sich im Wesentlichen aus Veränderungen im Portfolio durch An- und Verkäufe und baulichen Maßnahmen zusammen. Bei den baulichen Maßnahmen handelte es sich teilweise um solche, die ausschließlich der Erfüllung der ökologischen Merkmale dienen (z.B. die Installation einer Solaranlage). Teilweise waren sie jedoch Teil von ohnehin anstehenden Modernisierungen (z.B. Austausch von Klimatechnik) oder umfangreichen baulichen Vorhaben, so dass eine isolierte Quantifizierung der Maßnahmen, die explizit zur Erfüllung der ökologischen Maßnahmen beitragen häufig nicht möglich war. Darüber hinaus bedarf die Umsetzung der Maßnahmen mitunter einen längeren Zeitraum und ist häufig abhängig von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Da im Berichtsjahr nur ein Teil der Verbrauchsinformationen für die Immobilien des Fonds vorlag, lag zudem ein besonderer Fokus auf der Datenbeschaffung.

In einem Objekt (London EC4 60 Queen Victoria Street GB) erfolgt derzeit eine umfassende energetische Modernisierung mit dem Ziel die Energieeffizienz zu steigern und somit die CO2-Emissionen aus dem Gebäudebetrieb zu reduzieren.

Darüber hinaus erfolgte eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen im Portfolio, z.B. partielle Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technik. Nachfolgend werden exemplarisch relevante Maßnahmen aufgelistet:

Immobilie/n	Maßnahme	Status
Fünf Immobilien ¹	Aktives Energiemanagement von EP&T	Implementiert (laufende Maßnahme)
Drei Immobilien ²	Aktives Energiemanagement von EP&T	In Umsetzung
Zwei Immobilien ³	Aquicore – Energie Management	In Umsetzung
Eine Immobilie ⁴	Modernisierung der Gebäudeleittechnik	In Umsetzung

¹ „L'Aljub“, „Solna United“, „S9 International Quarter“, „Oval Tower“ und „180 Queen Street“,

² „Keilalahdentie 2-4“, „Grunwaldzki Center“ und „Daalse Kwint“

³ „Kirby Grove“ und „2001 DC Station“

⁴ „Grunwaldzki Center“



Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

● **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

● **Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

● **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

Frankfurt am Main, 27. Juni 2024

DWS Grundbesitz GmbH

Christian Bäcker

Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke

Clemens Schäfer

Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- Kapitel „Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung“
- Kapitel „Steuerliche Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Ausweis der Immobilienquoten“
- Kapitel „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“
- Kapitel „Externe Bewerter“

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sonder-

vermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen

nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der DWS Grundbesitz GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler	Pekarek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2024 beträgt 49,15 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,48 EUR um 3,33 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,55 EUR (= 1,0 % bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80 %. Demnach sind 0,44 EUR oder 80 % steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,55 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,44 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,11 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2024 beträgt 49,63 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,99 EUR um 3,36 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,65 EUR (= 1,2 % bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80 %. Demnach sind 0,52 EUR oder 80 % steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,65 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,52 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,13 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 0,55 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,65 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 17. Juli 2024. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,11 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,13 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,11 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,13 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Juli 2024 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,5500	0,5500	0,5500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80 %	80 %	80 %
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,4400	0,4400	0,4400
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,1100	0,1100	0,1100

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Juli 2024 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	0,6500	0,6500	0,6500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80 %	80 %	80 %
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,5200	0,5200	0,5200
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,1300	0,1300	0,1300

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen

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

Die Investor erträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Ver-

äußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent.

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

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

die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei 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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, 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 (sog. 45-Tage-Regelung).

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 Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem 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 insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür u.a. einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

Erzielt eine natürliche Person im Kalenderjahr 2024 insgesamt maximal 2.330 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht sie keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Österreich zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger zum 31. März 2024 gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Der beschränkt steuerpflichtige Ertrag je Anteil beträgt in der Anteilklasse RC 0,0173 EUR für das am 31. März 2024 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt der beschränkt steuerpflichtige Ertrag 0,0174 EUR je Anteil.

Der Zufluss des ausschüttungsgleichen Ertrages beim Anleger kann mit dem Geschäftsjahresende angenommen werden.

Darüber hinaus ist nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers und der Republik Österreich zu überprüfen, ob diese nach nationalem Recht bestehende Besteuerungsrecht im konkreten Fall in Übereinstimmung mit dem Doppelbesteuerungsabkommen seitens der österreichischen Steuerbehörden ausgeübt werden kann.

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2024 800.051,01 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 global zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Ein Muster einer Zustimmungserklärung steht jeweils zu Jahresbeginn auf der Internetseite realassets.dws.com zur Verfügung.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Ab-

gabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2024 4.000.255,05 Anteilen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche 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 zugutekommt.

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

Allgemeiner Hinweis:

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

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80 %, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

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

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

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

Immobilienquoten grundbesitz global (1. April 2023 bis 31. März 2024)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
03.04.2023	71,02	60,97
04.04.2023	71,12	61,03
05.04.2023	70,78	60,75
06.04.2023	70,78	60,77
11.04.2023	70,80	60,80
12.04.2023	70,75	60,75
13.04.2023	70,70	60,72
14.04.2023	70,68	60,72
17.04.2023	70,66	61,23
18.04.2023	70,67	60,69
19.04.2023	70,71	60,66
20.04.2023	70,69	60,64
21.04.2023	70,69	60,63
24.04.2023	70,70	60,65
25.04.2023	70,63	60,59
26.04.2023	70,61	60,60
27.04.2023	70,79	60,73
28.04.2023	70,67	60,75
02.05.2023	70,71	60,79
03.05.2023	70,72	60,76
04.05.2023	70,65	60,72
05.05.2023	70,71	60,78
08.05.2023	70,82	60,88
09.05.2023	70,79	60,85
10.05.2023	70,91	60,93
11.05.2023	70,92	60,94
12.05.2023	70,95	60,96
15.05.2023	70,96	60,94
16.05.2023	70,95	60,95
17.05.2023	70,95	60,95
19.05.2023	70,99	60,98
22.05.2023	71,08	61,05
23.05.2023	71,07	61,05
24.05.2023	71,03	61,02
25.05.2023	71,04	61,02
26.05.2023	70,97	60,96
30.05.2023	70,93	60,94
31.05.2023	70,90	60,98
01.06.2023	70,98	61,06
02.06.2023	71,06	61,15
05.06.2023	71,03	61,20
06.06.2023	71,10	61,24
07.06.2023	71,13	61,25
09.06.2023	71,18	61,33
12.06.2023	71,08	61,22
13.06.2023	71,14	61,25
14.06.2023	71,13	61,25
15.06.2023	71,16	61,29

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
16.06.2023	71,09	61,26
19.06.2023	70,97	61,17
20.06.2023	70,96	61,16
21.06.2023	70,91	61,14
22.06.2023	70,89	61,11
23.06.2023	70,77	61,06
26.06.2023	70,92	61,17
27.06.2023	70,89	61,15
28.06.2023	70,88	61,18
29.06.2023	70,84	61,13
30.06.2023	70,68	61,06
03.07.2023	70,78	61,14
04.07.2023	70,87	61,23
05.07.2023	70,89	61,24
06.07.2023	70,95	61,30
07.07.2023	71,00	61,33
10.07.2023	70,96	61,31
11.07.2023	70,90	61,24
12.07.2023	70,95	61,30
13.07.2023	70,99	61,35
14.07.2023	70,96	61,36
17.07.2023	70,92	61,37
18.07.2023	70,88	61,33
19.07.2023	71,90	62,23
20.07.2023	71,83	62,14
21.07.2023	71,82	62,13
24.07.2023	71,84	62,13
25.07.2023	71,89	62,17
26.07.2023	71,92	62,53
27.07.2023	72,09	62,43
28.07.2023	72,03	62,37
31.07.2023	71,01	61,15
01.08.2023	72,04	62,03
02.08.2023	71,99	61,99
03.08.2023	71,92	61,93
04.08.2023	71,99	61,99
07.08.2023	71,94	61,95
08.08.2023	71,93	61,95
09.08.2023	71,90	61,91
10.08.2023	71,91	61,91
11.08.2023	71,85	61,87
14.08.2023	71,82	61,84
15.08.2023	71,86	61,88
16.08.2023	71,90	61,92
17.08.2023	71,92	61,93
18.08.2023	71,83	61,72
21.08.2023	71,08	60,71
22.08.2023	71,05	60,68

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
23.08.2023	71,06	60,69
24.08.2023	71,22	60,81
25.08.2023	71,23	60,84
28.08.2023	71,32	60,91
29.08.2023	71,25	60,86
30.08.2023	71,19	60,97
31.08.2023	70,58	60,22
01.09.2023	70,55	60,07
04.09.2023	70,56	60,11
05.09.2023	70,63	60,16
06.09.2023	70,63	60,18
07.09.2023	70,69	60,22
08.09.2023	70,69	60,21
11.09.2023	70,72	60,24
12.09.2023	70,76	60,27
13.09.2023	70,76	60,43
14.09.2023	70,70	60,40
15.09.2023	70,76	60,58
18.09.2023	70,89	60,89
19.09.2023	70,88	60,88
20.09.2023	70,86	60,80
21.09.2023	70,85	60,47
22.09.2023	70,84	60,46
25.09.2023	70,85	60,47
26.09.2023	70,89	60,51
27.09.2023	70,95	60,55
28.09.2023	70,93	60,45
29.09.2023	71,06	60,52
02.10.2023	71,00	60,49
04.10.2023	71,06	60,52
05.10.2023	71,15	60,58
06.10.2023	71,07	60,52
09.10.2023	71,05	60,51
10.10.2023	71,09	60,51
11.10.2023	71,06	60,49
12.10.2023	71,08	60,51
13.10.2023	71,03	60,47
16.10.2023	71,10	60,63
17.10.2023	71,12	60,54
18.10.2023	71,13	60,55
19.10.2023	71,00	60,45
20.10.2023	71,00	60,45
23.10.2023	70,95	60,42
24.10.2023	70,94	60,40
25.10.2023	70,91	60,37
26.10.2023	71,02	60,47
27.10.2023	71,03	60,48
30.10.2023	70,98	60,39
31.10.2023	70,95	60,28

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.11.2023	70,82	60,18
02.11.2023	70,93	60,20
03.11.2023	70,94	60,20
06.11.2023	70,94	60,22
07.11.2023	70,91	60,19
08.11.2023	70,93	60,22
09.11.2023	70,95	60,24
10.11.2023	70,92	60,23
13.11.2023	70,92	60,24
14.11.2023	70,90	60,22
15.11.2023	70,97	60,31
16.11.2023	70,87	60,25
17.11.2023	71,29	60,62
20.11.2023	71,32	60,65
21.11.2023	71,27	60,62
22.11.2023	71,32	60,68
23.11.2023	71,34	60,65
24.11.2023	71,32	60,64
27.11.2023	71,32	60,64
28.11.2023	71,29	60,72
29.11.2023	71,29	60,71
30.11.2023	71,27	60,59
01.12.2023	71,38	60,78
04.12.2023	71,43	60,79
05.12.2023	71,54	60,89
06.12.2023	71,56	60,90
07.12.2023	71,61	60,94
08.12.2023	71,65	60,96
11.12.2023	71,72	60,97
12.12.2023	71,68	60,94
13.12.2023	71,69	60,97
14.12.2023	71,67	60,96
15.12.2023	71,57	60,99
18.12.2023	71,48	60,92
19.12.2023	71,56	60,96
20.12.2023	71,47	60,90
21.12.2023	71,49	60,93
22.12.2023	71,51	60,95
27.12.2023	71,47	60,94
28.12.2023	71,05	60,38
29.12.2023	71,01	60,37
02.01.2024	71,08	60,41
03.01.2024	71,13	60,44
04.01.2024	71,29	60,57
05.01.2024	71,29	60,55
08.01.2024	71,33	60,58
09.01.2024	71,32	60,51
10.01.2024	71,36	60,55
11.01.2024	71,36	60,55

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
12.01.2024	71,35	60,54
15.01.2024	71,38	60,55
16.01.2024	71,40	60,68
17.01.2024	71,45	60,63
18.01.2024	71,46	60,62
19.01.2024	71,49	60,64
22.01.2024	70,26	59,60
23.01.2024	70,27	59,63
24.01.2024	70,33	59,69
25.01.2024	70,39	59,74
26.01.2024	70,38	59,74
29.01.2024	70,49	59,82
30.01.2024	70,32	59,59
31.01.2024	70,39	59,65
01.02.2024	70,40	59,66
02.02.2024	70,49	59,75
05.02.2024	70,45	59,73
06.02.2024	70,54	59,79
07.02.2024	70,59	59,83
08.02.2024	70,66	59,88
09.02.2024	70,66	59,89
12.02.2024	70,86	60,15
13.02.2024	70,89	60,18
14.02.2024	70,97	60,25
15.02.2024	71,02	60,27
16.02.2024	71,21	60,45
19.02.2024	71,19	60,45
20.02.2024	71,24	60,15
21.02.2024	71,27	60,18
22.02.2024	71,34	60,24
23.02.2024	71,33	60,25
26.02.2024	70,55	59,58
27.02.2024	70,55	59,59
28.02.2024	69,75	58,90
29.02.2024	69,86	59,00
01.03.2024	69,85	59,00
04.03.2024	69,93	59,07
05.03.2024	69,57	58,59
06.03.2024	69,58	58,60
07.03.2024	69,60	58,61
08.03.2024	69,66	58,66
11.03.2024	69,68	58,68
12.03.2024	69,71	58,70
13.03.2024	69,79	58,76
14.03.2024	69,78	58,79
15.03.2024	69,40	58,43
18.03.2024	69,43	58,42
19.03.2024	69,48	58,46
20.03.2024	69,62	58,57

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.03.2024	69,64	58,51
22.03.2024	69,67	58,52
25.03.2024	69,67	58,52
26.03.2024	69,66	58,50
27.03.2024	69,77	58,52
28.03.2024	69,35	58,09

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
Gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital (KWG): 27,361 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)
Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer
Global Head of Real Estate, APAC & EMEA
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz
Head of Coverage Segment Private & Real Assets
Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Head of European Transactions - Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker (ab 1. Oktober 2023)
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

Dr. Grit Franke
Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
3.841,5 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Hoops
Member of the Executive Board CEO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Axel Uttenreuther (ab 1. August 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just (bis 31. Mai 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Martin Ball (ab 15. September 2023)
Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Knoll (bis 14. September 2023)
Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

Birgit Grünwald (ab 19. März 2024)
Global Head of Financial Planning & Analysis
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Angeliki Maragkopoulou (bis 19. März 2024)
Member of the Executive Board COO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Nicole Behrens (bis 19. März 2024)
Head of DWS Control Office
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management GmbH, Frankfurt
am Main

Holger Naumann (ab 19. März 2024)
Head of Operations
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Felix Augustini

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

Dipl.-Ing. Uwe Ditt

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)
Lee C. Holiday, MAI

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main
Andreas B. Röhr, FRICS
Doreen Süssmilch, MRICS
Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

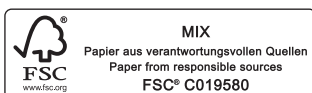
DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realassets.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Telefax: +49 (0) 69-910-19090
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.