

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2019



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilsklassen

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

Anteilsklassen im Überblick (Stand: 30. September 2019)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019	Rücknahmeabschlag 2% bis einschließlich 31.12.2019
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens.	0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen.
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens.
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, ab dem 5. Juni 2015 zunächst keine weiteren Anteile der Anteilsklassen RC und IC auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

Hinweis: Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Vermietungsinformationen zum 30. September 2019	12
Vermögensübersicht zum 30. September 2019	14
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	16
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht	23
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	26
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	31
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	34
Externe Bewerter	35

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2019)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	427,9 Mio. EUR	344,6 Mio. EUR	83,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	382,6 Mio. EUR	308,1 Mio. EUR	74,5 Mio. EUR
– direkt gehalten	369,0 Mio. EUR	297,2 Mio. EUR	71,8 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13,6 Mio. EUR	10,9 Mio. EUR	2,6 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	20		
– direkt gehalten	18		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	96,0%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,7%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,3%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2019 bis 30.9.2019)	-0,13 Mio. EUR	-0,13 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2019 bis 30.9.2019, BVI-Methode)			
		1,7%	1,9%
Wertentwicklung (1.10.2018 bis 30.9.2019, BVI-Methode)			
		3,6%	4,1%
Endausschüttung je Anteil (17.7.2019)		1,20 EUR	1,40 EUR
Anteilwert per 30.9.2019		52,36 EUR	52,51 EUR
Rücknahmepreis (inkl. Rücknahmeabschlag von 2%)		51,31 EUR	51,45 EUR
Ausgabepreis		54,98 EUR	55,14 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2019 bis zum 30. September 2019 eine Wertentwicklung von 1,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,9% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach BVI-Methode).

Die erwirtschafteten Immobilienerträge und das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes trugen hierzu maßgeblich bei, ebenso wie Veräußerungsgewinne von Teilen des Wertpapierbestandes.

Das Fondsvolumen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 427,9 Mio. EUR leicht gesunken (31. März 2019: 430,8 Mio. EUR), überwiegend durch die im Juli 2019 erfolgte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 von rund 10,1 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Mittel aktiv eingeworben, da seit dem 5. Juni 2015 keine Anteile der Anteilklassen RC und IC ausgegeben wurden. Dem Fonds flossen durch Sparpläne und die Wiederanlage nach Ausschüttung rund 0,3 Mio. EUR zu. Die Anteilrückgaben beliefen sich auf rund 0,5 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von rund 0,1 Mio. EUR ergibt. Die Mittelbewegungen ergaben sich in der Anteilklasse RC, in der Anteilklasse IC blieb die Anzahl der umlaufenden Anteile unverändert.

Neben der Ausschüttung konnte insbesondere mit den Anzahlungen für das Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien, wobei das Objekt in Leipzig bereits vollständig in den Bestand des Fonds übernommen wurde, die Liquidität reduziert werden. Insgesamt hat sich die Liquidität des Fonds somit auf

76,5 Mio. EUR reduziert (31. März 2019: 90,3 Mio. EUR), die Liquiditätsquote ist entsprechend auf 17,9% (31. März 2019: 21,0%) gesunken.

Die liquiden Mittel des Fonds werden sich nach dem Berichtsstichtag weiter reduzieren, sobald weitere Immobilien in den Bestand übergehen, deren Kaufverträge bereits vor dem Berichtszeitraum unterzeichnet wurden und sofern keine neuen Anteile ausgegeben werden.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 382,6 Mio. EUR (31. März 2019: 372,3 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch den Bestandsübergang des Objektes in Leipzig auf insgesamt 20 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 69,9 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Aufgrund der erhöhten Verkehrswerte der Fondsimmobilen liegt die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2019 bei 18,3% (31. März 2019: 18,8%) und somit weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%, den das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgibt.

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

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2019 rund 96,0% und liegt somit leicht unter dem Wert zum Geschäftsjahresende 2018/2019 von 96,4% (Stand: 31. März 2019). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus.

Mit freundlichen Grüßen
DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz
Frankfurt am Main, 4. November 2019



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Entwicklung hat sich im Jahresverlauf 2019 abgekühlt, entsprechend dürfte das Wirtschaftswachstum nach 3,2% im Jahr 2018 zum Jahresende 2019 lediglich bei 2,5% liegen. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 2016. Als Gründe hierfür sind insbesondere die anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zu nennen, die sich in einer deutlichen Verlangsamung des Welthandels manifestieren. So wird hier nach Zuwächsen von über 5% im Jahr 2018 im laufenden Jahr 2019 lediglich mit einem Wachstum von unter 1% gerechnet. Aufgrund ihrer starken Exportfokussierung ist die deutsche Volkswirtschaft hiervon in besonderem Maße betroffen.

Die verlangsamten Zuwachsraten beim Wirtschaftswachstum wurden erneut in der ersten Jahreshälfte 2019 deutlich und dürften sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen. Während im Jahr 2017 noch ein überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum von 2,5% erreicht wurde, lag dieser Wert im Jahr 2018 mit 1,5% bereits deutlich darunter und dürfte im Jahresverlauf 2019 lediglich einen Wert von rund 0,6% erreichen. Damit bleibt das Wirtschaftswachstum auf Jahressicht zwar positiv, überdeckt allerdings die Erwartung, dass die deutsche Volkswirtschaft damit im dritten Quartal eine (technische) Rezession durchläuft. Belastend wirkt hier insbesondere das verarbeitende Gewerbe, wo sich die Stimmungslage zuletzt erneut verschlechterte und zunehmend auch den Dienstleistungssektor betrifft. Insgesamt bewegt sich der ifo-Geschäftsklimaindex damit weiter im negativen Bereich. Demgegenüber stützen andere Fundamentaldaten die wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin. So bleibt etwa die Arbeitslosenquote niedrig und sinkt im September sogar unter den Wert des Vorjahresmonats. Im Zusammenspiel mit einer höheren Ausgabeneigung der öffentlichen Hand wirkt dieser Umstand stützend auf den deutschen Binnenkonsum.

(Datenquellen: Oxford Economics 10/2019; Eurostat, 09/2019; ifo Institut 10/2019, Agentur für Arbeit 10/2019)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten sind im Berichtszeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019 deutlich in den negativen Bereich gesunken. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2019 nahe Null bei -3,0 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,57% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer 30 Basispunkte-Ränge im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2019 bei -0,55% p.a. und per 30. September bei -0,745% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität lag seit März 2016 bei -0,40% und wurde auf der EZB-Sitzung im September 2019 auf -0,50% weiter abgesenkt.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die Mehrheit der von uns beobachteten Märkte befindet sich in einer späten Phase des Immobilienzyklus, nichtsdestotrotz entwickelten sich die europäischen Immobilienmärkte grundsätzlich positiv. So profitierten etwa die Büromärkte von hohen Beschäftigungszuwächsen, besonders in den europäischen Metropolen. Zudem blieben Fertigstellungsvolumen auf moderatem Niveau, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Leerstandsdaten und Mietniveaus. Auch an europäischen Logistikmärkten bleibt die Flächennachfrage hoch, lediglich die europäischen Einzelhandelsmärkte durchlaufen weiterhin einen strukturellen Wandel.

Diesen Trends folgte auch der deutsche Immobilienmarkt. Trotz der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik entwickelten sich Immobilien in Deutschland im Jahresverlauf 2019 positiv. Die Büroflächennachfrage an den Top-7-Standorten ging im ersten Halbjahr etwas zurück, blieb aber auf 12-Monats-Basis nahe den historischen Höchstständen aus dem dritten Quartal 2018. Leerstände in den sieben Metropolmärkten sanken weiter unter die 5%-Marke und gingen damit auf ein 15-Jahrestief zurück, wobei insbesondere Büromärkte wie München, Stuttgart oder Berlin besonders gefragt blieben. Hier lagen die Leerstände zur Jahresmitte 2019 nur knapp über der 2%-Marke und deuten auf eine signifikante Flächenknappheit hin. Gleichzeitig zogen die Fertigstellungsvolumen nur leicht an und blieben auf einem moderaten Niveau, was wiederum positive Effekte auf die Mietentwicklung hatte. Zwar wird perspektivisch eine nachlassende Dynamik der Mietanstiege erwartet, zur Jahresmitte 2019 war infolge der anhaltend hohen Flächennachfrage hiervon jedoch noch wenig zu spüren.

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen blieb weiterhin hoch, schwächte sich im zweiten Quartal allerdings ebenfalls auf hohem Niveau ab. Obwohl Projektentwicklungsvolumen gleichzeitig an-

stiegen, gingen Leerstandsdaten weiter zurück auf ein Niveau von unter 3%. Neben klassischen Logistikstandorten blieben innenstadtnahe Lagen gefragt, da diese für schnelle und effiziente Lieferungen unerlässlich erscheinen. Ebenfalls im Blickpunkt stehen großvolumige Objekte im Umland von Agglomerationen, die von Größeneffekten bei der Optimierung von Lieferketten profitieren. Zwar begrenzen Marktfragmentierung und Margendruck auf der Nachfrageseite mögliche Mietsteigerungen, dennoch zogen die Mietniveaus zuletzt weiter an, wobei hier insbesondere Standorte in Süddeutschland im Fokus stehen.

Das Einzelhandelssegment konnte demgegenüber auch weiterhin kaum von einem grundsätzlich positiven Marktumfeld profitieren. Anpassungsdruck und Konkurrenz durch den Online-Handel bleiben die bestimmenden Faktoren und führen insbesondere im Textileinzelhandel, einem für die Flächennachfrage im stationären Einzelhandel besonders wichtigen Teilsegment, zu Verwerfungen. So stiegen die Leerstandsdaten deutschlandweit erneut an, die Mieten bleiben dementsprechend weiter unter Druck. Lediglich „Nischensegmente“ wie Anbieter im Luxussegment oder Factory Outlet Center sind aufgrund ihrer höheren Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Online-Handel weniger stark von Marktanpassungen betroffen.

(Datenquellen: JLL, PMA, DWS, 08/2019)

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Dynamik am deutschen Investmentmarkt blieb auch in der ersten Jahreshälfte 2019 hoch, ging gegenüber den Vorjahren allerdings leicht zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 62 Mrd. EUR wurde im 12-Monats-Vergleich zwar kein neuer Rekordwert aufgestellt, jedoch insgesamt ein sehr gutes Ergebnis, deutlich über dem langjährigen Mittelwert von rund 47 Mrd. EUR, erzielt.

So bleiben Immobilienanlagen trotz dieser Rückgänge weiterhin gefragt. Die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck seitens institutioneller Investoren bleiben hoch, gleichzeitig sind die Finanzierungsbedingungen weiterhin vorteilhaft. Darüber hinaus haben sich die Risikoaufschläge gegenüber risikolosen Vergleichsindizes und alternativen Anlageprodukten zuletzt nochmals erhöht. Hintergrund hierfür ist die erneute Lockerung der europäischen Geldpolitik, die zu deutlich sinkenden Renditen für deutsche Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit führte. So wurde im August 2019 ein neuer Tiefstand von -70 Basispunkten erreicht, der sich im September in der Spitze auf rund -45 Basispunkte verringerte, dennoch zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung von Immobilienanlagen führte.

Dementsprechend bleibt auch das Stimmungsbild institutioneller Investoren gegenüber Immobilienanlagen freundlich. Insbesondere das Büro- und Logistiksegment dürften sich weiter positiv entwickeln, lediglich Einzelhandelsimmobilien sind aufgrund der unklaren Entwicklung am Mietmarkt in der Anlegergunst zurückgefallen. Ein Umstand, der sich grundsätzlich

und auf breiter Front auch nicht kurzfristig ändern dürfte. Wohnimmobilien bleiben hingegen aufgrund ihres defensiven Investmentcharakters europaweit gefragt. So stiegen Transaktionsvolumen zuletzt weiter an und erreichten zur Jahresmitte 2019 mit über 55 Mrd. EUR auf annualisierter Basis einen Höchststand. Mit rund 25% entfällt der Großteil hiervon auch weiterhin auf Deutschland.

Als weiterer Beleg für das anhaltende Investoreninteresse am Immobilienmarkt ist die Entwicklung der Anfangsrenditen zu sehen, die infolge der rückläufigen Zinsniveaus weiteres Potenzial für Absenkungen erhielten und sich bereits weiter rückläufig entwickelten bzw. Immobilien verteuerten. So lagen Nettoanfangsrenditen neben Berlin und München auch in Hamburg und Frankfurt nahe der 3%-Marke. Eine deutlichere Renditekompression ließ sich hingegen im Logistiksegment beobachten, das mit 4% ebenfalls eine Rekordmarke erreichte und sich damit dem Bürosegment weiter annäherte. Lediglich die Nettoanfangsrenditen im Einzelhandel stagnierten oder zogen wie im Fall von Shopping Centern im Jahresverlauf erstmals an.

(Datenquellen: RCA, Bloomberg 10/2019, DWS 08/2019)

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum 1. April 2019 bis 30. September 2019 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Die Ausgabe neuer Anteile blieb im Berichtszeitraum weiterhin ausgesetzt. Das Gesamtfondsvermögen reduzierte sich leicht von 430,8 Mio. EUR (Stand: 31. März 2019) auf 427,9 Mio. EUR zum 30. September 2019.

Das Liquiditätsvermögen betrug 76,5 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Geschäftshalbjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 1,7% je Anteil und in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 1,9% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf 3,6% und in der Anteilklasse IC auf 4,1% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2019)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p.a.		Ø p.a.
6 Monate	1,7%		1,9%	
1 Jahr	3,6%		4,1%	
2 Jahre	6,6%	3,3%	7,4%	3,7%
3 Jahre	10,7%	3,5%	11,9%	3,8%
Seit Auflegung*	13,2%	2,6%	14,7%	2,8%

* Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

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

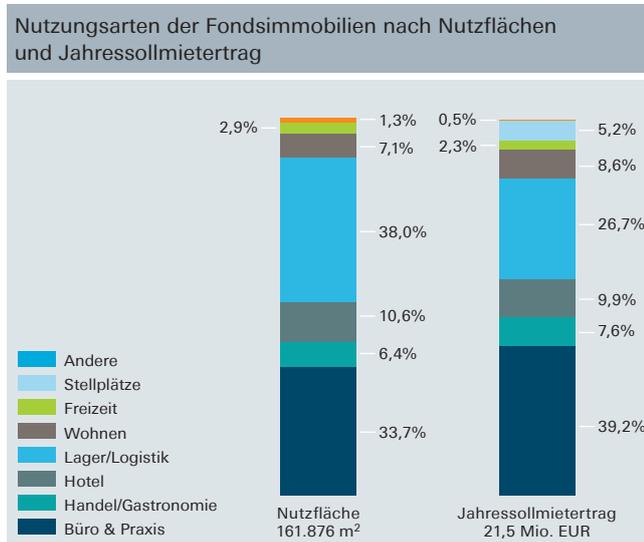
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 20 Immobilien, davon 18 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 369,0 Mio. EUR und zwei Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 13,6 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

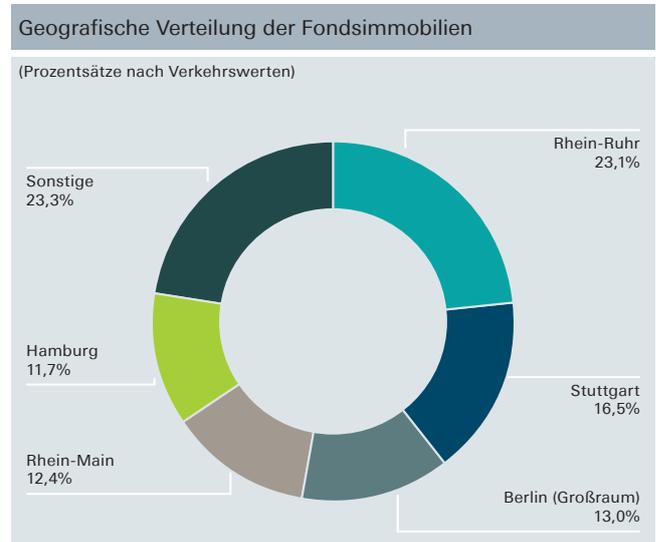
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

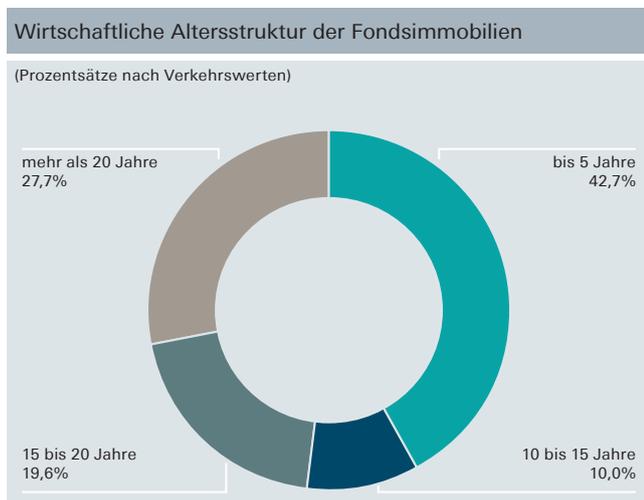


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

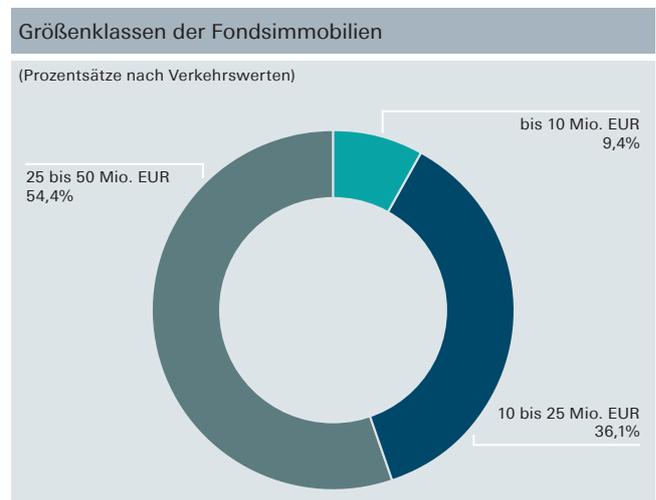
grundbesitz Fokus Deutschland ist zum Berichtsstichtag ausschließlich im Inland investiert und über verschiedene Regionen diversifiziert.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	36,1	9,4%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	138,2	36,1%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	208,3	54,4%	6 Objekte
Gesamt	382,6	100,0%	20 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Ein Objekt wurde vor dem Berichtszeitraum erworben und ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Leipzig (D) – Studentisches Wohnen

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

Drei Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden voraussichtlich nach dem 30. September 2019 in den Bestand übergehen:

Hannover (D) – gemischt genutzte Immobilie

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

Am 29. Dezember 2017 wurde ein weiterer Kaufvertrag über ein Wohnportfolio mit insgesamt drei Immobilien unterzeichnet, wobei das Objekt in Leipzig bereits in den Bestand des Fonds übernommen wurde:

Berlin (D) - Wohnimmobilie

Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 28,0 Mio. EUR und wird nach Baufortschritt in Raten fällig. Die Projektentwicklung, in Hellersdorf gelegen, soll über 137 Wohneinheiten und 30 Außenstellplätze verfügen. Baubeginn des Objekts war Anfang 2018. Der Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe zum Ende des zweiten Halbjahres 2019.

Heidelberg (D) – Studentisches Wohnen

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

Bestandsübergang ist geplant nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im ersten Halbjahr 2020.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2019 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 69,9 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,3%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag 30. September 2019 bestanden keine Währungspositionen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2019										
grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %	
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre		
EUR	66,7	17,4%	3,2	0,8%	11,7%	4,3%	0,0%	84,0%	1,3%	
Gesamt	66,7	17,4%	3,2	0,8%	11,7%	4,3%	0,0%	84,0%	1,3%	



Essen, Roeser Logistik

Vermietungsinformationen zum 30. September 2019

	Gesamt (Deutschland)
Mietobjekte (Anzahl)	20
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	382,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾	
Büro & Praxis	39,2%
Handel/Gastronomie	7,6%
Hotel	9,9%
Lager/Logistik	26,7%
Wohnen	8,6%
Freizeit	2,3%
Stellplätze	5,2%
Andere	0,5%
Gesamt	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)	
Büro & Praxis	1,1%
Handel/Gastronomie	0,6%
Hotel	0,0%
Lager/Logistik	0,4%
Wohnen	1,0%
Freizeit	0,6%
Stellplätze	0,2%
Andere	0,0%
Vermietungsquote	96,0%
Auslaufende Mietverträge²⁾	
bis 31.12.2019	3,0%
2020	2,7%
2021	2,7%
2022	8,0%
2023	5,8%
2024	11,5%
2025	4,3%
2026	2,0%
2027	0,7%
2028	0,0%
ab 2029	59,4%
Gesamt	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.



Stuttgart, B19



Frankfurt, Uhlandstraße

Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2019 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,0% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,7%.

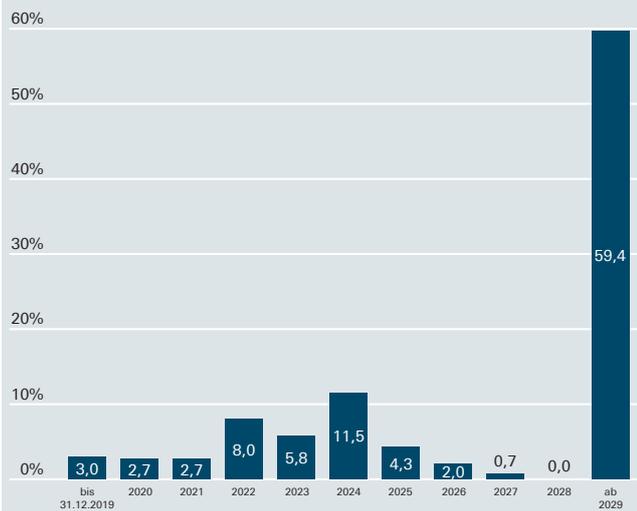
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Versorger und Telekommunikation	25,2%
Unternehmens-/Rechts- und Steuerberatung	12,7%
Hotel/Gastronomie	11,4%
Wohnen	8,2%
Technologie und Software	7,6%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	7,3%
Konsumgüter & Einzelhandel	6,7%
Bildung und Weiterbildung	4,1%
Medizin und Gesundheit	4,0%
Öffentliche Institutionen	2,4%
Baugewerbe	1,7%
Versicherungsgewerbe	1,5%
Bank & Finanzdienstleistung	0,3%
Sonstige Branchen	6,8%
Summe	100,0%

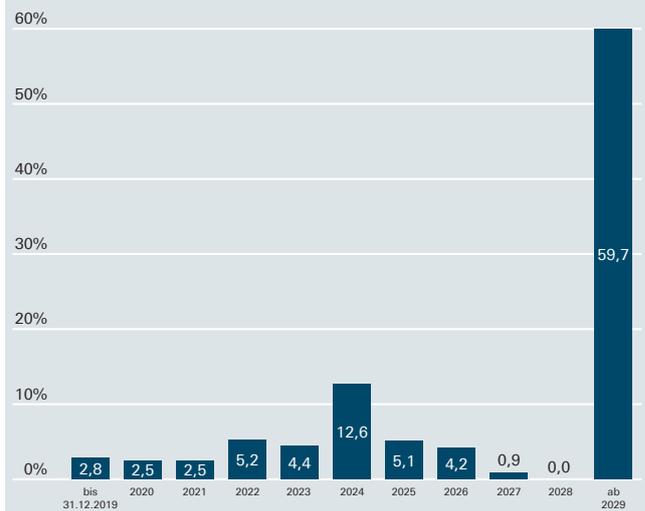
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Vermögensübersicht zum 30. September 2019

Gesamtes Fondsvermögen			
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	369.018.253,76	369.018.253,76	86,2%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	11.440.994,38	11.440.994,38	2,7%
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	27.330.535,75		
2. Wertpapiere	49.121.515,08	76.452.050,83	17,9%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	7.812.463,02		
2. Zinsansprüche	302.347,88		
3. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	16.420.106,68 90.616,89		
4. Andere	36.734.325,14	61.359.859,61	14,3%
Summe der Vermögensgegenstände		518.271.158,58	121,1%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	66.747.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	533.051,91		
3. Grundstücksbewirtschaftung	8.838.450,78		
4. anderen Gründen	2.966.542,07	79.085.294,76	18,5%
II. Rückstellungen			
Rückstellungen	11.263.620,29	11.263.620,29	2,6%
Summe der Schulden		90.348.915,05	21,1%
C. Fondsvermögen		427.922.243,53	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
297.174.544,12	297.174.544,12	71.843.709,64	71.843.709,64
9.213.561,27	9.213.561,27	2.227.433,11	2.227.433,11
22.009.587,38		5.320.948,37	
39.558.107,77	61.567.695,15	9.563.407,31	14.884.355,68
6.291.464,21		1.520.998,81	
243.484,15		58.863,73	
13.223.296,32 72.974,80		3.196.810,36 17.642,09	
29.595.562,78	49.426.782,26	7.138.762,36	11.933.077,35
	417.382.582,80		100.888.575,78
53.752.310,05		12.994.939,95	
429.272,69		103.779,22	
7.117.703,67		1.720.747,11	
2.401.987,83	63.701.274,24	564.554,24	15.384.020,52
9.070.719,92	9.070.719,92	2.192.900,37	2.192.900,37
	72.771.994,16		17.576.920,89
	344.610.588,64		83.311.654,89

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,36 EUR	52,51 EUR
Umlaufende Anteile	6.580.692	1.586.514

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2019 bis 30. September 2019 vermindert sich das Fondsvermögen um 2,9 Mio. EUR auf 427,9 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 0,1 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 2.508 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC keine Anteile aus oder zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 6.580.692 für die Anteilklasse RC und blieb unverändert bei 1.586.514 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2019 der Wert pro Anteil mit 52,36 EUR für die Anteilklasse RC und 52,51 EUR für die Anteilklasse IC. Unter Berücksichtigung des Rücknahmeabschlags von 2% ergibt sich zum Stichtag ein Rücknahmepreis von 51,31 EUR für die Anteilklasse RC und 51,45 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 369,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 11,4 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 13,8 Mio. EUR auf 76,5 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 47,2 Mio. EUR auf 27,3 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 49,1 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 21,4 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 61,4 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 16,4 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 7,8 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Zinsansprüche von insgesamt 0,3 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 36,7 Mio. EUR sind Anzahlungen auf Immobilien.

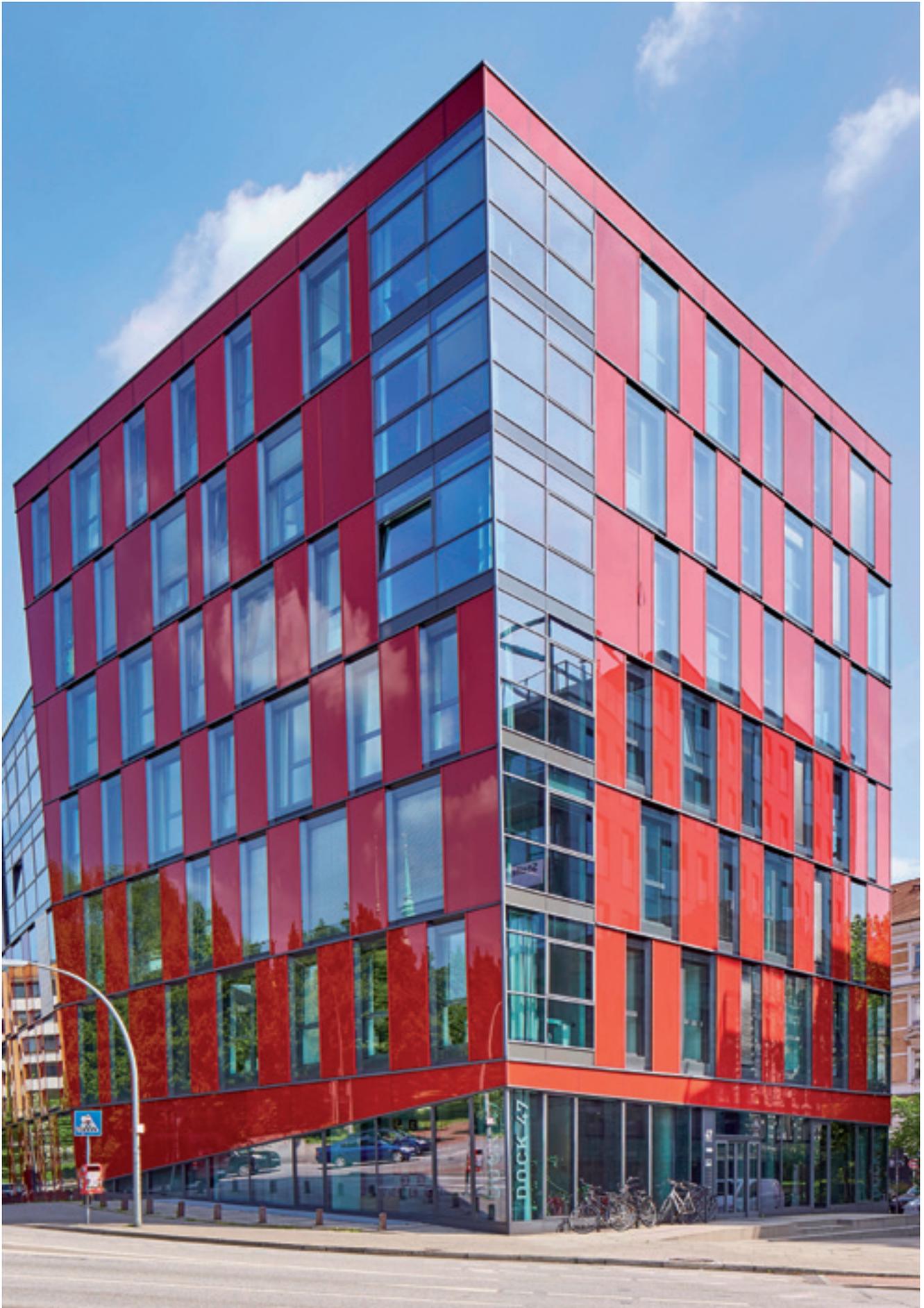
Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 79,1 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 66,7 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 0,5 Mio. EUR umfassen Nachzahlungen aus Kaufpreisanpassungen und Einbehalten sowie noch zu zahlende Erwerbsnebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 8,8 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,0 Mio. EUR beinhalten insbesondere Abgrenzungen, Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 11,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,5 Mio. EUR auf Rückstellungen für Betriebskosten, 2,7 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 3,0 Mio. EUR auf sonstige Kosten. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR für Ertragsteuern und 3,0 Mio. EUR für latente Steuern.



Hamburg, Dock 47

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgroße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland															
1	70191 Stuttgart Heilbronner Straße 190 „Bülow Tower“	FG		B (95%)	05/15	1991	6.681	+11,7/100 Miteigen- tumsanteil an 3.755 m ² Verkehrs- fläche	13.851		247	K, PA, LA	40.600 39.300	39.950	10,4%
2	20359 Hamburg Pinnaßberg 47 „Dock 47“	FG		B (100%)	05/15	2004	1.584		4.008		50	K, PA, LA	16.000 16.560	16.280	4,3%
3	90443 Nürnberg Zeltnerstraße 19, Sandstraße 24 „City Park Center“	FG		L (55%) B (44%)	06/15	2009	6.840		18.166	180	504	K, PA, LA	38.000 38.500	38.250	10,0%
4	01307 Dresden Pfortenhauerstraße 41	FG		W (79%) L (21%)	10/15	2015	1.872		742	3.432	27	PA	12.180 11.700	11.940	3,1%
5	70565 Stuttgart Breitwiesenstraße 19 „B19“	FG		B (100%)	12/15	2001	3.883		10.439		184	PA	22.600 23.500	23.050	6,0%
6	14532 Kleinmachnow Herrmann-von-Helmholtz-Straße 3-7	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		15.000 14.800	14.900	3,9%
7	86156 Neusaß Regensburger Straße	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		10.500 10.300	10.400	2,7%
8	55129 Mainz Barcelona-Allee 15	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		11.760 11.880	11.820	3,1%
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		11.990 11.660	11.825	3,1%
10	45307 Essen Am Zehnthof 77, Schönscheidtstraße 50	FG		LG (76%) B (24%)	07/16	2015	35.001		17.549		100	K, PA	21.910 22.330	22.120	5,8%
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		16.020 15.780	15.900	4,2%
12	90471 Nürnberg Poststraße 6	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		7.800 7.840	7.820	2,0%
13	01139 Dresden Marie-Curie-Straße 14	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		9.700 9.600	9.650	2,5%
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-102, Glockenstraße 31, 35 „Münster Center“	FG		B(44%) L(40%)	11/16	1978	4.464	+254,91 +46,67 +46,67/1.000 Miteigen- tumsanteil an 1.237 m ² Hof-/ Gebäude- fläche sowie 148,63 +63,28/1.000 Miteigen- tumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- / Freifläche	11.020	796	362	K, PA	31.030 31.500	31.030 31.500	8,2%
15	14469 Potsdam Jägerallee 20	FG		H (100%)	12/16	1998	16.621		17.208		203	K, PA, LA	34.900 34.400	34.650	9,1%
16	22047 Hamburg Fehmarnstraße 8-12	FG		W (100%)	11/18	2018	5.120			6.141	62	PA	28.350 28.400	28.375	7,4%
17	60134 Frankfurt Umlandstraße 2	FG		B (100%)	03/19	2002	2.069	+4,70 m ² (30/10.000 von 1.565 m ² Gebäude- / Freifläche) +2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- / Freifläche) Miteigen- tumsanteil	6.527		57	K, PA	35.820 35.700	35.760	9,4%
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53	FG		W (100%)	09/19	2019	506			1.001	5	PA	5.063	5.063	1,3%

Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten													
Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾	
2.349 2.373	51 51	2.409	1.927	482	6,5%	241	302	0,6	10.900	27,38%	3,8%	6,1	
839 865	55 55	1.044	793	251	6,4%	104	136	0,6	3.000	18,4%	0,7%	3,0	
2.711 2.674	60 60	2.147	1.293	854	5,8%	108	1.232	5,6	5.000	13,1%	8,7%	4,6	
598 598	76 76	974	365	609	8,8%	49	588	6,0				1,3	
1.513 1.468	52 52	1.266	976	290	6,5%	63	789	6,1			1,5%	4,7	
783 783	47 47	1.109	872	237	7,5%	61	790	6,4	3.704	24,9%		11,5	
537 537	47 47	543	355	188	4,9%	27	349	6,6	2.550	24,5%		11,7	
612 612	47 47	766	564	202	6,3%	38	506	6,6	2.876	24,3%		11,7	
618 618	47 47	942	731	211	7,8%	47	622	6,6	2.877	24,3%		11,7	
1.244 1.320	46 46	2.083	1.452	631	10,1%	104	1.411	6,7	5.175	23,4%		11,3	
803 803	47 47	1.200	987	213	7,9%	61	832	6,8	3.793	23,9%		11,9	
403 403	47 47	371	264	107	4,9%	21	287	6,9	1.901	24,3%		11,9	
508 490	47 47	506	331	175	4,9%	25	350	7,1	2.372	24,6%		12,2	
1.914 1.917	37 38	2.733	2.041	692	9,1%	137	1.946	7,1			2,6%	5,0	
2.248 2.248	39 39	2.402	1.909	493	7,5%	120	1.736	7,2				17,3	
1.144 1.144	80 80	1.866	1.164	701	7,1%	115	1.626	9,5	6.600	23,3%	0,1%	1,0	
1.395 1.399	53 43	2.916	2.139	777	8,2%	292	2.582	4,5	16.000	44,7%	16,0%	7,3	
222	70	338	166	172	6,7%	2	336	5,0			100,0%	0,0	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstückgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ⁴⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR	Anteil am Immobilienvermögen in %
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
III. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung															
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland															
1	Beteiligung: 100% an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 5.209.207 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 4.539.248 EUR														
	Objekt: 18059 Rostock Erich-Schlesinger-Straße 65	FG		LG (77%) B (23%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		6.260 6.230	6.245	1,6%
2	Beteiligung: 100% an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Wert der Gesellschaft: 6.231.787 EUR ⁷⁾ Gesellschaftskapital: 5.340.706 EUR														
	Objekt: 58640 Iserlohn Auf der Kisse 1	FG		LG (89%)	12/16	2016	16.417		4.601		76		7.280 7.400	7.340	1,9%
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾															
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung															
VII. Immobilienvermögen gesamt														382.603	100,0%

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

1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

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

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung

U = unbebautes Grundstück

ER = Erbbaurecht

3) B = Büro&Praxis

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

W = Wohnen

Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

4) K = Klimaanlage

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

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

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

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

Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten													
Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 ⁵⁾ in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁶⁾	
		59	0	59	1,0%	3	42	1,5					
353 353	47 47	359	280	79	6,0%	35	152	2,2	1.475	23,6%	–	12,1	
		68	0	68	1,0%	3	49	1,7					
412 412	47 47	495	417	78	7,3%	49	230	2,3	1.703	23,2%	–	12,3	
									69.925	18,3%			

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2019	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							27.330.535,75	6,4%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.2027	1,50	0,00	0,00	4.100.000,00	4.279.703,00	1,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.2023	1,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.114.131,25	1,2%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(26)	DE0001342244	15.10.2026		0,00	5.619.051,06	0,00	0,00	0,0%
Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.2023	1,50	0,00	0,00	6.000.000,00	6.286.320,00	1,5%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.2021	0,80	0,00	0,00	5.000.000,00	5.059.600,00	1,2%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.2022	0,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.092.636,60	2,4%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 16 v.14(21)	DE000HSH4QW4	29.10.2021	2,75	0,00	0,00	1.700.000,00	1.791.545,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 18 v.13(21)	DE000HSH4KN6	15.02.2021	3,00	0,00	0,00	6.000.000,00	6.252.300,00	1,5%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 7 v.14(21)	DE000HSH4N49	06.08.2021	2,75	0,00	0,00	2.500.000,00	2.626.500,00	0,6%
Thermo Fisher Scientific Inc. EO-Notes 2019(19/31)	XS2058556619	01.10.2031	0,88	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1806457211	12.04.2023	0,88	0,00	0,00	7.500.000,00	7.618.779,23	1,8%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.19(22)	XS1972547183	01.04.2022	0,63	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.2024	0,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.2034	2,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
c) Andere Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				36.000.000,00	31.619.051,06	47.800.000,00	49.121.515,08	11,5%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere								
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:				36.000.000,00	31.619.051,06	47.800.000,00	49.121.515,08	11,5%
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				11.000.000,00	11.619.051,06	20.200.000,00	20.844.076,25	4,9%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Investmentanteile				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Geldmarktinstrumente				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2019

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	49.121.515,08 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	8.878.800,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	16.943.781,60 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	12.732.910,48 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	10.566.023,00 EUR
Summe	49.121.515,08 EUR	Summe	49.121.515,08 EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.812.463,02	1,8%
davon Betriebskostenvorlagen	5.378.641,31		
davon Mietforderungen	2.433.821,71		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,0%
3. Zinsansprüche		302.347,88	0,1%
4. Anschaffungsnebenkosten		16.510.723,57	3,9%
bei Immobilien	16.420.106,68		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	90.616,89		
5. Andere		36.734.325,14	8,6%
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		66.747.250,00	15,6%
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		533.051,91	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung		8.838.450,78	2,1%
4. anderen Gründen		2.966.542,07	0,7%
davon aus Anteilsumsatz	0,00		
III. Rückstellungen		11.263.620,29	2,6%
Fondsvermögen (EUR)		427.922.243,53	



Stuttgart, Bülow Tower

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2019)	52,36 EUR	52,51 EUR
Umlaufende Anteile	6.580.692	1.586.514

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 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

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

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

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

Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objekt-spezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

Die erste Regelbewertung der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 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 Absatz 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 gem. § 249 Absatz 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 Regelbewertungen“ 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 Absatz 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 Absatz 2 Nummer 1 KARBV.

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodenabgrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

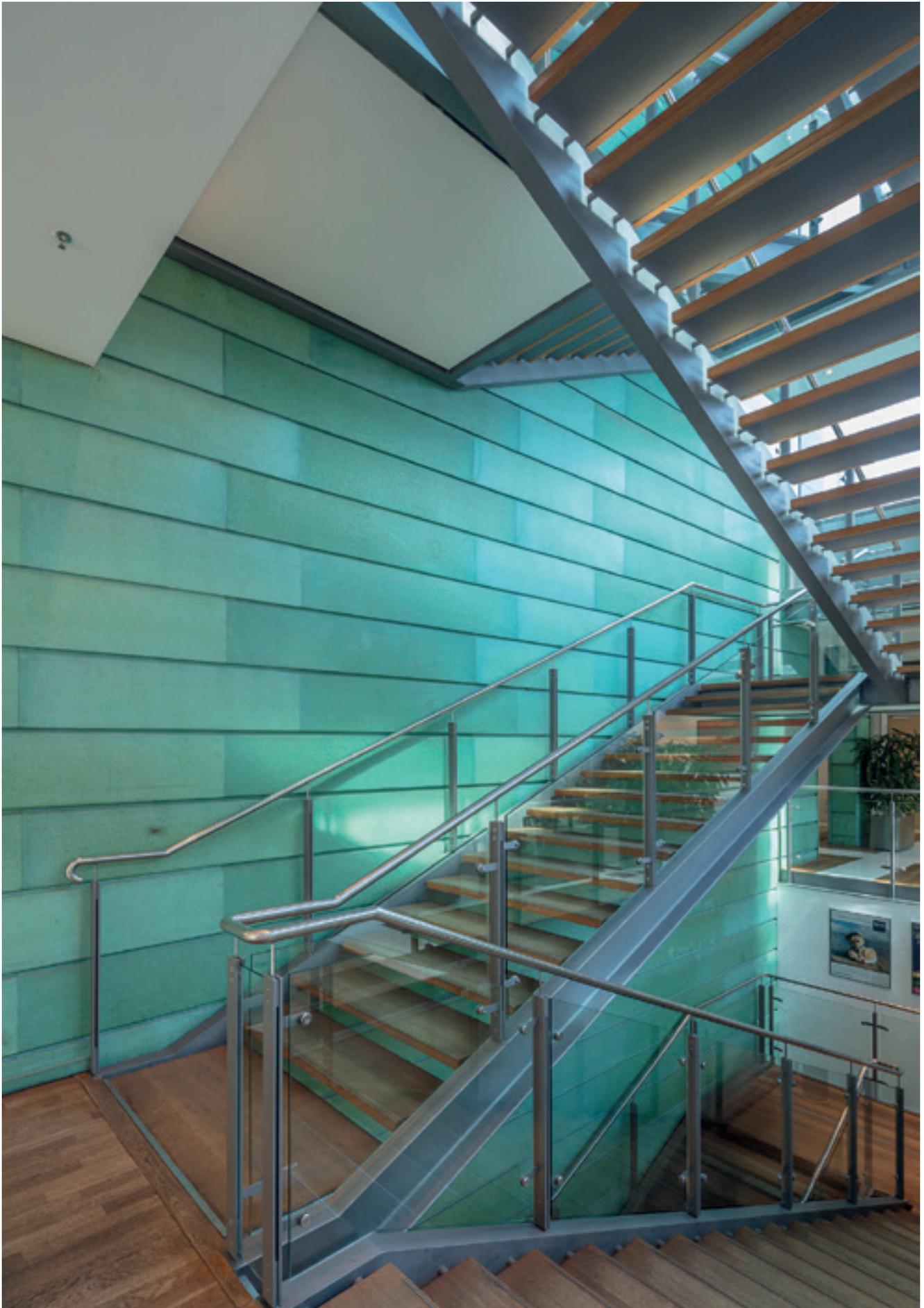
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10.00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Werden unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, wird der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert ermittelt.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.



Potsdam, Dorint Hotel

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Jahresbericht bzw. Verkaufsprospekt soweit ein solcher jüngeren Datums als dieser Halbjahresbericht vorliegt.

Auslagerungen (Stand: 30. September 2019)

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

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

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz

Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Fokus Deutschland und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Fokus Deutschland gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf	Essen, „Am Zehnthof 77/Schönscheidtstraße 50“ Nürnberg, „City Park Center“ Stuttgart, „Bülow Tower“ Stuttgart-Vaihingen, „B19“ Frankfurt am Main, Uhlandstraße 2
DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH Potsdamer Straße 188 10783 Berlin	Leipzig, Täubchenweg 53
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen	Dresden, Pfotenhauerstraße 41 Düsseldorf, „Münster Center“ Hamburg, „Dock 47“ Hamburg, Fehmarnstraße 8-12 Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci“ Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG, Filiale London ¹⁾ Winchester House, 12 Great Winchester Street London, EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

Dienstleister (Stand: 30. September 2019)

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

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

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, „City Park Center“
Haus & Garten Michael Kautz Dorfstraße 12 04824 Beucha	Leipzig, Täubchenweg 53
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden	Dresden, Pfotenhauerstraße 41
HHS Hanse Hausmeister Service GmbH Fahrenkrön 112 22179 Hamburg	Hamburg, Fehmarnstraße 8-12
HYPÄ Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart	Stuttgart, „Bülow Tower“
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg	Hamburg, „Dock 47“
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart	Stuttgart-Vaihingen, „B19“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin	IT Software-Dienstleistungen
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
State Street Bank International GmbH Brienner Straße 59 80333 München	Verwahrstelle

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

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital (KWG): 20,309 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Head of Real Estate Europe, Alternatives

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Alternatives Coverage Specialists Real Estate

zugleich Geschäftsführer der

DWS Real Estate GmbH

DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Retail Funds and Asset Management Germany,

Austria and Switzerland

Alternatives and Real Assets

Dr. Grit Franke

Chief Operating Officer Real Estate Europe

zugleich Geschäftsführerin der

DWS Real Estate GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE

Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Briener Straße 59

80333 München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR

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

Nr. 575/2013 (CRR)): 2.222,0 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2018

Aufsichtsrat

Pierre Cherki

Member of the Executive Board, Co-Head Investment Group

Head of Alternatives

DWS Group GmbH & Co. KGaA

New York, USA

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands

Bayerische Versorgungskammer, München

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Georg Allendorf

Management Consultant, Flörsheim-Dahlsheim

Mitglied im Aufsichtsrat

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens (seit 13. Juni 2019)

COO Chief Control Officer

DWS Group & Co. KGaA

Frankfurt am Main

Stefan Knoll

Mitglied der Geschäftsleitung Nord

Leiter Privatkunden Region Nord

PB – Private Clients Germany, Deutsche Bank AG, Hamburg

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin EBS Real Estate Management Institute

EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stephen Shaw (bis 13. Juni 2019)

Chief Risk Officer

DWS Alternatives Global Limited

London, Großbritannien

Externe Bewerter

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

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

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

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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

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

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter

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

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

Ernst + Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.