

DWS Grundbesitz GmbH

# grundbesitz europa

Halbjahresbericht 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. <sup>1</sup>
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

<sup>2</sup> Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. Oktober eines Kalenderjahres und endet am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres.

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

# Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2024
- 20 / Vermögensübersicht zum 31. März 2024
- 22 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 24 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024  
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 44 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien  
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
- 46 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024  
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 48 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024  
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und  
Rückstellungen
- 49 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 54 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,  
Verwahrstelle und Gremien
- 55 / Externe Bewerter

# Kennzahlen im Überblick

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

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>			
Fondsvermögen	8.582,0 Mio. EUR	7.929,1 Mio. EUR	652,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	9.046,3 Mio. EUR	8.358,2 Mio. EUR	688,2 Mio. EUR
- direkt gehalten	4.277,6 Mio. EUR	3.952,2 Mio. EUR	325,4 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.768,7 Mio. EUR	4.406,0 Mio. EUR	362,8 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	92		
- direkt gehalten	39		
- über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	45		
- über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	8		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	91,1%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	91,9%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	20,2%		
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	1		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	6		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Bestandsabgänge	6		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2023 bis 31.3.2024)	-426,8 Mio. EUR	-383,8 Mio. EUR	-43,0 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2023 bis 31.3.2024, BVI-Methode)			
		-1,9%	-1,7%
Wertentwicklung (1.4.2023 bis 31.3.2024, BVI-Methode)			
		-2,1%	-1,7%
Endausschüttung je Anteil (am 20.12.2023)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2024		38,23 EUR	38,27 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2024		38,23 EUR	38,27 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2024		40,14 EUR	40,18 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



Posen, Stary Browar

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024.

## Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz europa war im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024 weiterhin durch Wertanpassungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Das seit 2022 deutlich gestiegene Zinsniveau führt weiterhin zu einer Anpassung der Immobilienpreise und damit zu notwendigen Korrekturen der Immobilienbewertung.

Es ist jedoch erkennbar, dass sich die Dynamik der Abwertungen abschwächt. Hervorzuheben sind positive Entwicklungen in der Vermietung, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und bei modernen Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Die Mittelbewegungen waren im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 per Saldo negativ. Das Fondsmanagement prüft verschiedene Immobilienverkäufe. Damit wird neben einer Stärkung der Liquiditätsposition auch das Ziel verfolgt, das Portfolio um Immobilien zu bereinigen, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen. Obwohl das zuvor beschriebene Zinsniveau auch Einfluss auf die Verkaufsaktivitäten nimmt, sieht das Fondsmanagement das Portfolio aufgrund seiner breiten sektoralen und geografischen Diversifizierung gut aufgestellt, um das geplante Verkaufsprogramm erfolgreich durchführen zu können.

Das Fondsvermögen hat sich im Berichtszeitraum von 9.322,9 Mio. EUR (30. September 2023) auf 8.582,0 Mio. EUR reduziert. In dieser Veränderung sind neben der Ausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr in Höhe von 142,5 Mio. EUR und Nettomittelabflüssen in Höhe von 426,8 Mio. EUR auch die Wertanpassungen im Portfolio berücksichtigt.

Die Liquiditätsquote lag zum 31. März 2024 bei 14,1% des Fondsvermögens. Im Liquiditätsportfolio des Fonds bilden aufgrund des konstant hohen Zinsniveaus Staatsanleihen mit kurzer Restlaufzeit von Emittenten mit sehr hoher Kreditqualität (z.B. Bundesrepublik Deutschland und Europäische Union) den Schwerpunkt. Es wird zudem auf eine kurze Duration gesetzt.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024 belief sich auf -1,9% je Anteil in der Anteilklasse RC und -1,7% je Anteil in der Anteilklasse IC. Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten ergibt sich eine Wertentwicklung von -2,1% je Anteil in der Anteilklasse RC und -1,7% in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

In das Bestandsimmobilienportfolio wurde eine von gesamt drei Wohnprojektentwicklungen in Spanien nach Fertigstellung übernommen. Der Kaufvertrag für diese Projektentwicklungen wurde im Dezember 2020 unterzeichnet. Die verbleibenden Wohnimmobilien werden erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen. Im Gegenzug wurden im Geschäftshalbjahr insgesamt sechs Verkäufe getätigt, es handelte sich vorwiegend um Objekte, die sich bereits seit längerer Zeit im Bestand befanden.

Nach Abschluss der vorgenannten Transaktionen umfasst das Immobilienportfolio 92 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten beträgt 9.046,3 Mio. EUR (September 2023: 97 Objekte; 9.704,4 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt zwölf europäische Länder, worunter Deutschland mit 30,3% und Großbritannien mit 19,5% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 31. März 2024 waren 91,1% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 91,9%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.824,5 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2024 bei 20,2% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2023: 1.815,5 Mio. EUR bzw. 18,7%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien, die eine kurzfristige Fremdkapitalaufnahme ermöglichen.

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

Mit freundlichen Grüßen


DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 6. Mai 2024

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die europäische Wirtschaft stagnierte zum Jahresende 2023, bedingt durch den schwachen Welthandel und die weiterhin restriktive Geldpolitik im Euroraum. Auch eine verhaltene Konsumneigung der Verbraucher angesichts der Preissteigerungen und die schwache Investitionstätigkeit im Wohnungsbau konnten das wirtschaftliche Umfeld nicht stützen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum stieg im vierten Quartal 2023 nur marginal um 0,1% gegenüber dem Vorjahresquartal, nachdem es im dritten Quartal stagnierte. Auf Gesamtjahressicht wurde ein durchschnittliches jährliches Wachstum des realen BIP von 0,5% verzeichnet. Perspektivisch ist mit einer wirtschaftlichen Erholung zu rechnen, wenn sich die Realeinkommen erholen und die Auswirkungen der restriktiven Geldpolitik allmählich nachlassen.<sup>1</sup>

Im ersten Quartal 2024 dürfte die konjunkturelle Aktivität verhalten ausgefallen sein. Der gewichtete Einkaufsmanagerindex (EMI) für die Eurozone stieg aber von seinem jüngsten Tiefpunkt im Oktober 2023 bei 46,5 Punkten auf ein 10-Monatshoch bei 50,3 Punkten und lag damit erstmals seit Mai 2023 wieder über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Der EMI für die Industrie verzeichnete seit Januar 2024 einen moderaten Rückgang auf 46,1 Punkte, nachdem er seit dem Sommer vergangenen Jahres spürbar gestiegen war. Die Entwicklung ist regional sehr heterogen ausgefallen, aber abflauende Lieferkettenengpässe führten insgesamt zu einer Verkürzung der Lieferzeiten. Im Dienstleistungssektor gewann die Erholung mit einem Anstieg auf 51,5 Punkte weiter an Dynamik. Der Preisdruck ließ im März 2024 auf breiter Front weiter nach, was sich in einer Verlangsamung des Anstiegs der Verkaufspreise widerspiegelte, wenngleich die Lohnkosten im Servicesektor weiter überdurchschnittlich stark ausfielen. Trotz der anhaltenden Überkapazitäten stiegen die Beschäftigtenzahlen zum dritten Mal hintereinander an. Der Bausektor in der Eurozone blieb laut EMI im März fest auf Schrumpfungskurs, wobei die Branchenaktivität von 42,9 Punkten im Februar auf 42,4 Punkte im März fiel. Sowohl der Wohnungsbau als auch die Nachfrage und die Auftragseingänge waren sehr schwach und der Stellenabbau beschleunigte sich leicht auf moderatem Niveau, wobei der Rückgang in Deutschland und Frankreich ausgeprägter war.<sup>2</sup>

Der Economic Sentiment Indicator (ESI) zog im März 2024 in der Eurozone um 0,8 Punkte auf 96,3 Zähler an und kehrte den Rückgang im vorigen Monat um. Die Erholung war moderat, aber breit gefächert über alle Sektoren und Länder hinweg. Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust gegenüber der Konjunkturabschwächung und die Beschäftigung stieg im vierten Quartal 2023 um 0,3% zum Vorquartal. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote lag im Januar 2024 im Euroraum bei 6,4%, ein Rückgang gegenüber 6,5% im

Dezember 2023. Die privaten Konsumausgaben stiegen im vierten Quartal 2023 leicht um 0,1% an, aber die Aussichten sind weiterhin getrübt. Diese Entwicklung spiegelt sich in der fortdauernden Schwäche der Einzelhandelsumsätze und des Pkw-Absatzes wider, die zum Jahresende gedämpft blieben und im Januar 2024 unter ihrem jeweiligen Durchschnittswert vom vierten Quartal lagen.

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 baldige Zinssenkungen weiter vergrößern. Die Erzeugerpreise in der Industrie setzten ihren Abwärtstrend ebenfalls fort. Im März 2024 gingen sie auf Monatsicht um -1,0% zurück, womit sie gegenüber dem Vorjahr um -8,3% zurückgefallen sind. Die monatliche Online-Umfrage der EZB zu den Verbraucherpreisen zeichnete im Februar 2024 ebenfalls ein positives Bild. Der Median der wahrgenommenen Inflation sank im Februar 2024 den fünften Monat in Folge, und zwar von 6,0% im Januar auf 5,5%. Der Median der mittelfristigen Inflationserwartungen für die nächsten zwölf Monate ging ebenfalls von 3,3% auf 3,1% zurück.<sup>3</sup>

In Großbritannien war die wirtschaftliche Entwicklung zum Jahresende 2023 leicht rückläufig. Das Wachstum des realen BIP fiel im vierten Quartal mit -0,2% gegenüber dem Vorquartal unerwartet schwach aus, nachdem es bereits im Vorquartal um -0,1% gesunken war. Der Rückgang war bedingt durch weniger Dienstleistungsexporte, wobei sich auch die Konsum- und Staatsausgaben nur mäßig entwickelt haben. Die Einzelhandelsumsätze und Konjunkturindikatoren verzeichneten aber ein positives Bild zum Jahresauftakt 2024. So stieg der EMI für die Industrie im März 2024 auf ein 20-monatiges Hoch bei 50,3 Punkten und lag damit ebenfalls wie der gewichtete Gesamtindex über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Eine Verbesserung der Konsumaussichten und stärkeres Verbrauchervertrauen dürften ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Erholung in diesem Jahr festigt, obwohl der Gegenwind durch eine straffere Fiskalpolitik, die verzögerten Auswirkungen vergangener Zinserhöhungen und die nachlassende globale Nachfrage dazu führen, dass der Aufschwung wahrscheinlich moderat ausfallen dürfte. Die Arbeitsmarktlage kühlt sich zwar allmählich etwas ab, bleibt aber im historischen Vergleich angespannt, wobei sich der Anstieg der durchschnittlichen Löhne inklusive Bonuszahlungen in den vergangenen Monaten deutlich auf 5,6% im Januar abgeschwächt hat. Die am VPI gemessene Gesamt- und Kerninflation hat sich im Februar auf 3,4%, respektive 4,5% deutlich abgeschwächt.

1 Eurostat, EZB, Januar 2024

2 S&P Global, April 2024

3 Eurostat, April 2024



## Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten gaben im Berichtszeitraum nach. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 2. Oktober 2023 bei 292 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 2. Oktober 2023 bei 3,69% p.a. und per 31. März 2024 bei 3,34% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte bleibt im Berichtszeitraum unverändert und notiert aktuell bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt seit 20. September 2023 bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

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. Zudem hat sich die Dynamik der Preiskorrektur im ersten Quartal 2024 spürbar abgeschwächt. Gleichzeitig scheint der Anstieg der Immobilienrenditen größtenteils abgeschlossen zu sein. 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. So ist das europäische Stimmungsbild zur Investitionstätigkeit vom Immobiliendienstleister PMA von sehr niedrigem Niveau aus wieder auf den langfristigen Durchschnitt gestiegen.<sup>4</sup> Vor allem im Logistik- und Wohnsektor hat sich die Stimmung im ersten Quartal 2024 verbessert.

Der Pan-European Quarterly Property Fund Index (PEPFI) von MSCI wies im vierten Quartal 2023 noch eine deutlich negative, vierteljährliche Rendite auf Fondsniveau von -4,3% auf.<sup>5</sup> Obwohl die Mietrenditen stabil geblieben sind, führten weitere Werteinbußen bei den Kapitalwerten zu negativen Gesamtrenditen in allen Regionen und Sektoren. Auf eine langsam einsetzende Bodenbildung deutete aber unter anderem der Index für gewerbliche Immobilienpreise von GreenStreet, der die Preisentwicklung institutioneller

Produkte von durchschnittlicher Qualität abbildet und im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal stagnierte. Während die Teilspektoren Wohnen und Logistik, die jeweils um 1,4% angestiegen sind, eine Verbesserung aufwiesen, erfuhr der Bürosektor eine weitere Erosion der Angebotspreise (-1,1%) und die Preiseentwicklung im Einzelhandel war mit -0,7% moderat rückläufig.<sup>6</sup>

Im Bürosektor blieb die Stimmung im Verlauf der vergangenen Monate weiterhin getrübt. Trotz eines Mietwachstums von im Schnitt 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. Nichtsdestotrotz mangelte es in zahlreichen Städten in Europa an qualitativ hochwertigem Bestand, was sich am Druck auf die Mietpreise in den Spitzenlagen widerspiegelte. Die investorensseitige Nachfrage war angesichts der strukturellen Veränderungen und hohen Finanzierungskosten trotz der relativ hohen erfolgten Preiskorrektur weiterhin gering. Der Renditeanstieg hat sich im ersten Quartal 2024 deutlich abgeschwächt und deutet auf eine Trendwende.<sup>7</sup>

Der Logistiksektor zeigte bereits erste Anzeichen einer Belebung und vereinzelte Märkte verzeichneten wieder eine allmählich anziehende Transaktionsaktivität. Angesichts stabiler Flächennachfrage konnten die Spitzenmieten in Europa im vierten Quartal 2023 um rund 6,5% vom Vorjahr zulegen.<sup>8</sup> Der Einzelhandelssektor überrascht mit vehementer Widerstandsfähigkeit – trotz Bedenken, dass steigende Lebenshaltungskosten Einzelhandelsumsätze negativ beeinflussen könnten, stiegen die Spitzenmieten im Jahr 2023 an. Dennoch blieben Investoren gegenüber dem Sektor vorsichtig, da dieser mit hoher Komplexität und hohen Investitionsanforderungen verbunden ist, um Liegenschaften langfristig wettbewerbsfähig zu positionieren.<sup>9</sup>

## Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Liquidität ist an die europäischen Investmentmärkte auch zum Jahresauftakt 2024 noch nicht zurückgekehrt, da die Folgen der Zinsanhebungen, ein schwaches 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 schließen, die Verunsicherung vieler Investoren blieb entsprechend hoch. Nach vorläufigen Daten ging das Transaktionsvolumen über alle Sektoren hinweg in Europa im ersten Quartal 2024 um rund 30% gegenüber dem Vorjahresquartal zurück. Während

6 Greenstreet, Pan European Commercial Property Price Index, April 2024

7 DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, January 2024

8 PMA, European Logistics Quarterly Data, Q4 2023

9 DWS, Europe Real Estate Strategic Outlook, January 2024

4 PMA, European Office Investor Sentiment Survey, Q1 2024

5 DWS, Europe Property Performance Monitor, Fourth Quarter 2023

das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2023 noch bei 40 Mrd. EUR lag, sank es nach vorläufigen Zahlen im ersten Quartal 2024 auf nur noch knapp 27 Mrd. EUR und setzt damit die Rückgänge der Vorquartale fort. In Großbritannien sank das sektorübergreifende Volumen im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal ebenfalls um über 30% auf 7 Mrd. EUR.<sup>10</sup>

Auch die Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien gingen im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal mit über 35% bzw. 20% zurück. Das Hotelvolumen nahm im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sogar um 7% zu, was eine Outperformance gegenüber dem marktweiten Rückgang von über 30% darstellt, allerdings auch an den niedrigen Ausgangsniveaus liegt, da Transaktionsvolumen bereits zu Beginn der Corona-Pandemie stark nachgegeben hatten. Gegensätzlich zum Gesamtmarkt verzeichnete der Markt für Logistikimmobilien im ersten Quartal 2024 lediglich einen Rückgang unter 5% gegenüber dem Vorjahresquartal.

## Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

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

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten 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.

## Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 426,8 Mio. EUR, unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse. Das Gesamtfondsvermögen sank von 9.322,9 Mio. EUR (Stand: 30. September 2023) auf 8.582,0 Mio. EUR zum 31. März 2024.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 652,8 Mio. EUR reduziert (30. September 2023: 722,2 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,6% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 1.240,1 Mio. EUR (Stand: 30. September 2023) auf 1.206,5 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

<sup>10</sup> RCA, April 2024

## Ergebnisse des Fonds

Im ersten Geschäftshalbjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von -1,9% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von -1,7% je Anteil erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf -2,1% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf -1,7% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

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.
6 Monate	-1,9%		-1,7%	
1 Jahr	-2,1%		-1,7%	
2 Jahre	0,3%	0,2%	1,2%	0,6%
3 Jahre	2,9%	1,0%	4,4%	1,4%
5 Jahre	6,6%	1,3%	9,2%	1,8%
10 Jahre	22,2%	2,0%	28,1%	2,5%
15 Jahre	42,0%	2,4%	52,5%	2,9%
20 Jahre	89,5%	3,2%		
25 Jahre	129,5%	3,4%		
30 Jahre	194,4%	3,7%		
35 Jahre	337,8%	4,3%		
40 Jahre	479,4%	4,5%		
45 Jahre	756,4%	4,9%		
50 Jahre	1.032,9%	5,0%		
Seit Auflegung <sup>1</sup>	1.396,3%	5,2%	59,6%	3,0%

<sup>1</sup> Auflegung des Fonds am 27.10.1970, 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.

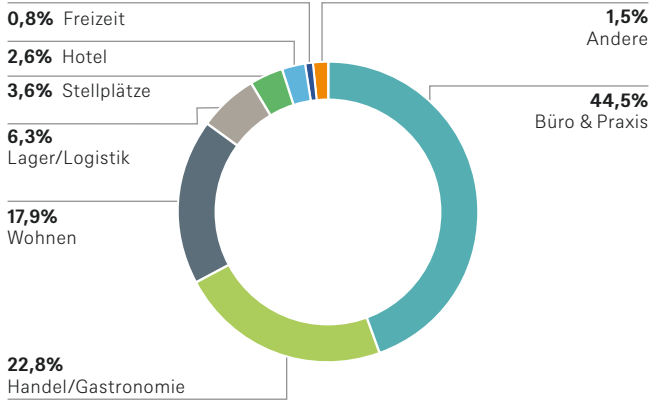
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## Immobilienbestand des Grundbesitz Europa

Zum Portfolio von Grundbesitz Europa gehörten zum Berichtsstichtag 92 Immobilien, davon sind 39 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.277,6 Mio. EUR.

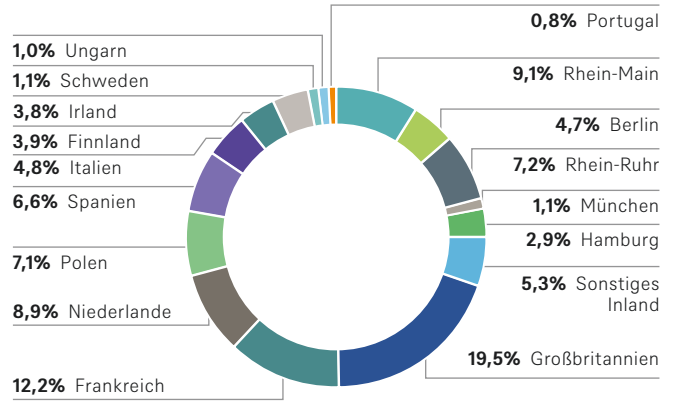
Über Immobilien-Gesellschaften werden 53 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 4.768,7 Mio. EUR gehalten, davon 45 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Acht Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



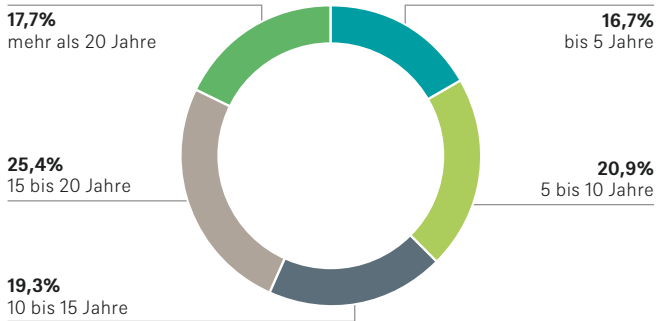
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



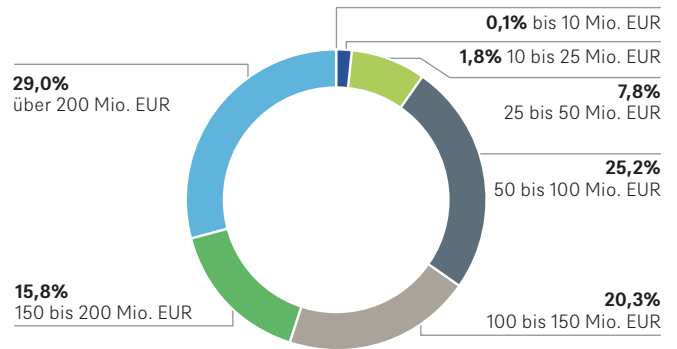
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse (Mio. EUR)	Verkehrswert (Mio. EUR)	Anteil (%)	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	5,4	0,1%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	163,6	1,8%	10 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	710,9	7,8%	18 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	2.278,9	25,2%	31 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.834,2	20,3%	15 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	1.431,1	15,8%	8 Objekte
über 200 Mio. EUR	2.622,3	29,0%	9 Objekte
<b>Gesamt</b>	<b>9.046,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>92 Objekte</b>

## Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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.

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

### 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 europa ist zu 40% an dem Projekt beteiligt.

Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der rund 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 Good“ oder höher angestrebt.

Der Kaufvertrag umfasste ursprünglich insgesamt vier Objekte, für eines wurde jedoch zwischenzeitlich vom Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. Die Fertigstellung und der Übergang des ersten Projektes erfolgten im März 2024, der anteilige Kaufpreis betrug 22,9 Mio. EUR.

Die verbleibenden zwei Projekte werden voraussichtlich Ende 2024 bzw. im ersten Quartal 2025 übergehen. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt, das verbleibende Investitionsvolumen beläuft sich auf anteilig rund 61,2 Mio. EUR.

**Zwei Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum fertiggestellt:**

### London (GB) – Büroimmobilie „The Northcliffe“

Die Büroimmobilie „The Northcliffe“ wurde im Jahr 2003 erworben. Nach Ablauf des Mietvertrags nach rund 20 Jahren entsprach das Gebäude mit Baujahr 1999 nicht mehr den zeitgemäßen Standards. Das Objekt wurde im Oktober 2021 als Objekt im Bau umklassifiziert.

Die Immobilie sollte gehalten und in ein modernes, energieeffizientes Bürogebäude mit Zielzertifizierung „BREEAM Excellent“ umgewandelt werden. Die Bauarbeiten begannen im Oktober 2021. Das Gesamtbudget belief sich auf rund 82,6 Mio. EUR, die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2023.

### Paris (FR) – Büroimmobilie „Euro-Athènes“

Das Objekt „Euro-Athènes“ wurde umfassend renoviert. Nach Abschluss der Maßnahmen im Dezember 2023 wurde die Immobilie mit einer Zertifizierung „BREEAM Excellent“ ausgezeichnet.

Das Gesamtbudget belief sich auf rund 13 Mio. EUR.

## Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

### **Manchester (GB) – Büroimmobilie „One Angel Square“**

Im Oktober 2024 wurde die Büroimmobilie „One Angel Square“ veräußert. Im Jahr 2013 wurde die damals neu errichtete Büroimmobilie „One Angel Square“ im Rahmen einer 51%-igen Beteiligung für den Fonds grundbesitz europa erworben. Das über die gesamte Haltedauer vollvermietete Objekt hat sich seitdem positiv entwickelt.

Im Einklang mit der Fondsstrategie konnte mit dem Verkauf das Immobilienportfolio nachadjustiert werden. So wurden die Allokation der Nutzungsart Büro sowie der regionale Anteil der Fondsimmobilien in Großbritannien reduziert.

Der Bestandsübergang erfolgte am 17. Oktober 2023, der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 80,9 Mio. EUR.

### **Hamburg (DE) – Büroimmobilie „New Work Harbour“**

Im Jahr 2009 wurde die damals neu errichtete Büroimmobilie in der Hamburger HafenCity für den Fonds grundbesitz europa erworben. Nach dem Auszug des früheren und langjährigen Hauptmieters Unilever wurde das Objekt von der DWS als „Next Generation Office“ weiterentwickelt und modernisiert sowie seit 2020 neu vermietet.

Über die Haltedauer von rund 14 Jahren konnte das Objekt durch den hohen Vermietungsstand sowie den im Vergleich zum Ankaufspreis deutlich gestiegenen Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für grundbesitz europa erzielen.

Der Bestandsübergang erfolgte am 2. Januar 2024, der Verkaufspreis betrug rund 157,3 Mio. EUR.

### **Castellon (ES) – Shopping Center „Salera“**

grundbesitz europa hat im Februar 2024 das im Jahr 2006 fertiggestellte Einkaufszentrum „Salera“ in der spanischen Region Valencia für einen Preis von rund 171 Mio. EUR veräußert. Über die Haltedauer von rund 17 Jahren konnte das Objekt durch den hohen Vermietungsstand und den im Vergleich zum Ankaufspreis sowie dem letzten gutachterlichen Verkehrswert deutlich höheren Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für den Fonds erzielen.

Auf Ebene des Fonds reduziert sich durch den Verkauf der Anteil der Nutzungsart Handel im Immobilienportfolio entsprechend der Fondsstrategie um rund 1,5 Prozentpunkte (bezogen auf den Jahressollmietertrag).

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. Januar 2024.

### **Ozarow (PL) – Logistikimmobilien „Westpark“**

Das Fondsmanagement hat im März 2024 zwei Logistikimmobilien im polnischen Ozarow, rund 20 Minuten westlich der Warschauer Innenstadt gelegen, veräußert. Der Verkaufspreis lag mit insgesamt rund 54,6 Mio. EUR. Über die Haltedauer von rund zwölf Jahren haben die beiden Immobilien einen positiven Beitrag zur Fondsperformance geliefert.

Durch den Verkauf der beiden polnischen Logistikobjekte reduzieren sich auf Ebene des Fonds die Risiken. So könnten bei den vergleichsweise älteren Immobilien Investitionskosten bevorstehen und ein weiterer Anstieg des Leerstands ist möglich.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. März 2024.

### **Portes de Chambord (FR) – Logistikimmobilie „Mer“**

Im März 2024 hat das Fondsmanagement die vor rund sechs Jahren als Projektentwicklung erworbene Logistikimmobilie im zentralfranzösischen Mer, nahe Orléans, für einen Preis von rund 53,5 Mio. EUR veräußert.

Über die Haltedauer von rund sechs Jahren konnte die Immobilie durch den anhaltend hohen Vermietungsstand und den im Vergleich zum Ankaufspreis höheren Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für grundbesitz europa erzielen.

Der Bestandsübergang erfolgte am 20. März 2024.

## Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 31. März 2024 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.824,5 Mio. EUR (30. September 2023: 1.815,5 Mio. EUR).

Derzeit sind insgesamt 25 Immobilien mit Rechten Dritter (Grundschulden oder Hypotheken) belastet, hinzu kommen zwei Kredite, die zur Refinanzierung von Shareholder-Darlehen aufgenommen wurden. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 20,2% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 709,9 Mio. EUR, für eine Immobilie besteht eine Finanzierung in Schwedischen Kronen in Höhe von 54,9 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 1.059,7 Mio. EUR (30. September 2023: 1.059,7 Mio. EUR).

### Übersicht Kredite zum 31. März 2024

grundbesitz europa	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	
Euro-Kredite (Inland)	375,0	4,1	206,2	2,3	9,8	3,3	10,7	8,0	2,81
Euro-Kredite (Ausland)	347,8	3,8	130,7	1,4	12,1	6,3	6,2	1,7	2,73
GBP	450,4	5,0	259,4	2,9	11,8	0,0	17,5	9,6	3,74
SEK	0,0	0,0	54,9	0,6	0,0	3,0	0,0	0,0	1,61
<b>Gesamt</b>	<b>1.173,2</b>	<b>13,0</b>	<b>651,2</b>	<b>7,2</b>	<b>33,7</b>	<b>12,6</b>	<b>34,4</b>	<b>19,3</b>	

### Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2024

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	-14.550	0,85795	-16.959	-0,2
PLN	-52.482	4,31252	-12.170	-0,1
SEK	43	1,08295	40	0,0
NOK	213	11,68698	18	0,0
USD	606.151	11,47948	17.958	0,2
<b>Gesamt</b>			<b>-11.112</b>	<b>-0,1</b>

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

# Vermietungsinformationen zum 31. März 2024

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich <sup>4</sup>	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	25	17	14	6	13
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.742,3	1.762,5	1.027,9	640,2	805,1
<b>Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag<sup>1</sup></b>					
Büro & Praxis	49,3%	50,6%	73,2%	58,3%	50,5%
Handel/Gastronomie	24,3%	7,4%	6,1%	31,3%	2,8%
Hotel	10,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	5,0%	0,0%	17,8%	0,9%	0,4%
Wohnen	1,2%	41,7%	0,0%	0,0%	39,9%
Freizeit	0,6%	0,0%	0,0%	1,8%	0,0%
Stellplätze	5,9%	0,3%	1,7%	5,9%	6,3%
Andere	3,5%	0,0%	1,2%	1,8%	0,1%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2</sup></b>					
Büro & Praxis	2,3%	7,6%	10,6%	6,9%	4,3%
Handel/Gastronomie	5,0%	0,9%	1,6%	3,0%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,1%	0,2%	0,1%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	3,3%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%
Stellplätze	0,2%	0,2%	0,1%	1,9%	0,3%
Andere	0,2%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	92,0%	90,9%	86,7%	87,6%	91,7%
<b>Auslaufende Mietverträge<sup>3</sup></b>					
bis 31.12.2024	4,8%	46,8%	23,0%	10,1%	5,4%
2025	8,3%	3,8%	4,1%	25,5%	5,0%
2026	10,0%	4,5%	7,8%	13,9%	0,8%
2027	13,2%	4,8%	1,6%	14,2%	1,6%
2028	6,9%	8,9%	4,3%	9,0%	1,6%
2029	11,3%	1,8%	0,1%	9,3%	0,1%
2030	6,4%	2,5%	0,0%	10,6%	22,1%
2031	18,1%	0,2%	15,0%	3,3%	0,0%
2032	6,5%	1,5%	11,9%	1,9%	1,7%
2033	0,5%	1,3%	0,1%	1,0%	22,9%
ab 2034	14,0%	23,9%	32,1%	1,2%	38,8%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

<sup>2</sup> Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

<sup>3</sup> Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

<sup>4</sup> Ohne Projektentwicklungen Paris, Rue Pastourelle.



Italien	Finnland	Irland	Spanien	sonstiges Europa	Gesamt <sup>4</sup>
3	4	3	3	3	91
436,5	357,4	347,2	594,8	260,5	8.974,4
6,4%	73,9%	0,0%	14,5%	0,7%	44,5%
61,2%	8,0%	1,6%	68,4%	65,6%	22,8%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
32,4%	2,9%	0,0%	2,1%	28,8%	6,3%
0,0%	0,0%	98,4%	3,3%	0,0%	17,9%
0,0%	1,6%	0,0%	4,1%	2,9%	0,8%
0,0%	11,9%	0,0%	4,2%	0,5%	3,6%
0,0%	1,7%	0,0%	3,4%	1,5%	1,5%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%
4,8%	0,5%	0,4%	3,4%	3,4%	2,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,4%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%
0,0%	0,0%	0,8%	3,3%	0,0%	0,6%
0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
0,0%	2,5%	0,0%	2,8%	0,2%	0,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
95,2%	84,9%	98,8%	90,3%	96,2%	91,1%
13,9%	4,7%	32,1%	18,2%	18,3%	19,6%
18,3%	10,6%	12,1%	29,0%	13,4%	10,6%
14,4%	8,1%	0,0%	18,4%	9,6%	8,3%
8,4%	9,1%	0,0%	9,5%	13,3%	8,1%
3,8%	13,1%	0,9%	14,3%	5,6%	7,0%
1,9%	22,9%	0,0%	5,3%	5,4%	5,8%
0,3%	2,3%	54,5%	0,0%	0,6%	7,9%
1,1%	6,3%	0,0%	0,0%	2,2%	6,7%
0,0%	18,1%	0,0%	2,3%	0,1%	4,1%
0,3%	3,7%	0,4%	0,0%	30,5%	4,3%
37,6%	1,1%	0,0%	3,0%	1,0%	17,6%
<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Vermietungssituation

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

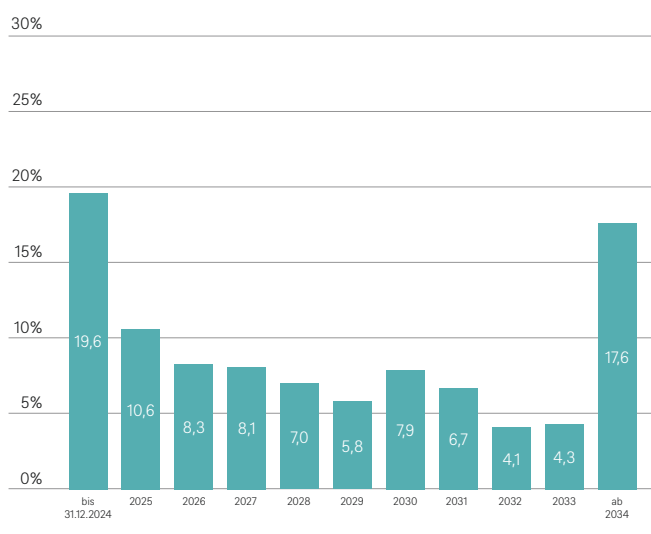
## Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	24,0%
Wohnen	19,0%
Banken u. Finanzdienstleistung	12,3%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	8,9%
Technologie und Software	6,3%
Logistik	4,9%
Versorger und Telekommunikation	4,5%
Hotel/Gastronomie	4,5%
Versicherungen	2,8%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	2,3%
Automobil und Transport	2,0%
Parken	1,1%
Gesundheitswesen	1,0%
Baugewerbe	0,8%
Großhandel (Im-/Export)	0,8%
Chemie u. Pharma	0,5%
Medien und Unterhaltung	0,3%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,3%
CoWorking/Business Center	0,1%
Sonstige Branchen	3,6%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>

## 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 %





Manchester, First Street

# Vermögensübersicht zum 31. März 2024

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.089.340.871,05	4.277.580.871,12		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	4.277.580.871,12	49,8
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>1.089.340.871,05</b>			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	413.652.048,34	3.075.504.180,95		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	242.071.766,90	3.317.575.947,85	38,7
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>413.652.048,34</b>			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	39.584.175,70	368.405.577,19		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	838.065.000,08	1.206.470.577,27	14,1
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>39.584.175,70</b>			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	46.885.318,96	114.623.557,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	116.527.246,51	1.135.538.832,51		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	16.479.634,41	63.489.615,03		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	1.428.605,20	30.813.677,52 9.269.463,08		
5. Andere davon in Fremdwährung	39.999.456,69	301.614.120,89	1.655.349.266,20	19,3
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>221.320.261,77</b>			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>10.456.976.662,44</b>	<b>121,8</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon in Fremdwährung	450.445.830,19	1.173.246.242,26		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	9.814.264,92		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	16.102.422,97	76.304.448,84		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	66.951.615,16	304.267.202,18	1.563.632.158,20	18,2
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>533.499.868,32</b>			
<b>II. Rückstellungen davon in Fremdwährung</b>	<b>58.323.275,26</b>	<b>311.371.289,02</b>	<b>311.371.289,02</b>	<b>3,6</b>
<b>Summe der Schulden</b>			<b>1.875.003.447,22</b>	<b>21,8</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>8.581.973.215,22</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.952.180.278,96		325.400.592,16	
0,00	3.952.180.278,96	0,00	325.400.592,16
2.841.546.972,00		233.957.208,95	
223.657.083,77	3.065.204.055,77	18.414.683,13	252.371.892,08
340.380.532,99		28.025.044,20	
774.312.412,93	1.114.692.945,92	63.752.587,15	91.777.631,35
105.904.008,78		8.719.548,39	
1.049.157.062,15		86.381.770,36	
58.659.885,58		4.829.729,45	
28.469.644,94 8.564.324,16		2.344.032,58 705.138,92	
278.669.981,08	1.529.424.906,69	22.944.139,81	125.924.359,51
	<b>9.661.502.187,34</b>		<b>795.474.475,10</b>
1.083.996.025,03		89.250.217,23	
9.067.682,28		746.582,64	
70.499.879,95		5.804.568,89	
281.121.239,36	1.444.684.826,62	23.145.962,82	118.947.331,58
287.684.909,99	287.684.909,99	23.686.379,03	23.686.379,03
	<b>1.732.369.736,61</b>		<b>142.633.710,61</b>
	<b>7.929.132.450,73</b>		<b>652.840.764,49</b>

### Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	4,31252	PLN
1 EUR	=	11,47948	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	38,23 EUR	38,27 EUR
Umlaufende Anteile	207.362.151	17.058.697

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024 verminderte sich das Fondsvermögen um 740,9 Mio. EUR auf 8.582,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 426,8 Mio. EUR. Per Saldo wurden 10.977.005 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verminderte sich auf 207.362.151 in der Anteilklasse RC und auf 17.058.697 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 31. März 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 38,23 EUR für die Anteilklasse RC und 38,27 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 260,9 Mio. EUR auf 4.277,6 Mio. EUR, wobei drei direkt gehaltene Immobilien verkauft wurden.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 336,3 Mio. EUR auf 3.317,6 Mio. EUR ab. Im Berichtszeitraum wurde eine über eine Beteiligung gehaltene Immobilie erworben und drei verkauft.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 33,7 Mio. EUR auf 1.206,5 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben verminderten sich um 61,2 Mio. EUR auf 368,4 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 838,1 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 47 Mio. EUR auf insgesamt 1.655,3 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 71,9 Mio. EUR und Mietforderungen über 42,7 Mio. EUR. Die Position „Forderung an Immobilien-Gesellschaften“ weist vergebene Darlehen an Immobilien-Gesellschaften aus. Die Position „Zinsansprüche“ umfasst abgegrenzte Tagesgeld-, Termingeld- und Wertpapierzinsen.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten verminderten sich in der Berichtsperiode um 7,0 Mio. EUR auf 40,1 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (68,5 Mio. EUR), sonstige Forderungen (85,6 Mio. EUR), Collaterals (40,1 Mio. EUR), Forderungen aus Steuern (93,4 Mio. EUR) und verauslagte Kosten (14 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 6.465,7 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.646,8 Mio. EUR, Niederlande 813,6 Mio. EUR, Spanien 695,6 Mio. EUR, Frankreich 1.181,4 Mio. EUR, Italien 474,0 Mio. EUR, Polen 654,3 Mio. EUR, Finnland 402,3 Mio. EUR, Portugal 83,0 Mio. EUR, Ungarn 100,7 Mio. EUR, Schweden 58,5 Mio. EUR und Irland 355,3 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 53,9 Mio. EUR auf insgesamt 1.563,6 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.173,2 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (59,6 Mio. EUR) sowie von Mietern geleisteten Mietkautionen (16,7 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ erhöhten sich um 31,1 Mio. EUR auf 304,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem abgegrenzte Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (46,9 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (68,6 Mio. EUR), Collaterals (21,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (56,4 Mio. EUR), passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (111,3 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 311,4 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 8,7 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 21,4 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen 6,0 Mio. EUR. Für Aufwendungen in Zusammenhang mit COVID-19 werden noch 1,2 Mio. EUR ausgewiesen. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 24,4 Mio. EUR für Ertragsteuern und 249,7 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die

Reform des Investmentsteuergesetzes sind hierin seit dem 1. Januar 2018 auch Rückstellungen für latente Steuern im Inland berücksichtigt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.239,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 521,5 Mio. EUR, Niederlande 131,1 Mio. EUR, Spanien 29,3 Mio. EUR, Frankreich 297,9 Mio. EUR, Italien 70,7 Mio. EUR, Polen 157,3 Mio. EUR, Finnland 19,2 Mio. EUR, Portugal 4,4 Mio. EUR, Ungarn 2,7 Mio. EUR, Schweden 5,7 Mio. EUR und Irland 0,1 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Schweden werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 980 Mio. GBP und 400 Mio. SEK in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Amsterdam, Huys Azië



Dublin, Cheavers & Haliday

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
1	60594 Frankfurt Hedderichstr. 47-49 DE	FG		B (33%) W (29%) L (28%)	09/09	2009	4.127		6.220	3.637	109	K, PA	46.800 48.820	47.810
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (97%)	03/10	2007	868		18.958			K, PA, LA	168.000 162.500	165.250
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (49%) L (43%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	102.000 92.350	97.175
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“ DE	FG		L (68%)	10/11	2005	5.466		19.953	2.319	462	K, PA, LA, R	102.000 106.100	104.050
5	80636 München Erika-Mann-Str. 53-69 „Metris“ DE	FG		B (86%)	04/13	2011	12.392		35.760		272	K, PA, LA	273.000 252.000	262.500
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (76%)	02/14	1989	26.667		33.534		894	K, PA, LA	104.000 116.600	110.300
7	30855 Langenhagen Münchner Str. 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	39.000 41.110	40.055
8	40221 Düsseldorf Holzstr. 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	175.000 164.300	169.650
9	40210 Düsseldorf Harkortstr. 8-10 „Adina Hotel“ DE	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	58.000 57.830	57.915
10	40210 Düsseldorf Harkortstr. 12 „Hampton by Hilton“ DE	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	36.200 35.240	35.720
11	40210 Düsseldorf Harkortstr. 14 „Premier Inn“ DE	FG		H (81%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	62.000 60.550	61.275
12	50679 Köln Barmer Str. / Leichlinger Str. „MesseCity Köln“ DE	FG		H (93%)	01/22	2021	4.742		22.621		71	K, PA, LA	106.000 99.100	102.550
13	10969 Berlin Prinzenstr. 34 „The Grid“ DE	FG		B (93%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	124.000 121.950	122.975
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
1	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (100%)	06/99	1984	2.757	+ Volumeneigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	50.600 49.500	50.050
2	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (68%) L (30%)	09/98	1987	754		4.013			K, PA	114.600 115.600	115.100
3	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		L (100%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	180.400 182.500	181.450
4	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	FG		B (93%)	08/02	2014	1.500		5.123		89	K, PA, LA	86.500 90.000	88.250
5	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	FG		LG (90%)	07/11	2007	192.603		69.180		531	K	57.400 53.800	55.600



Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,5	2.282 2.287	55 55	1.804	1.102	702	5,9	0	0		komplett abgeschrieben	12.717	26,6	7,4	2,2
1,8	7.854 7.669	43 43	5.869	4.408	1.461	4,6	0	0		komplett abgeschrieben			7,5	3,4
1,1	4.305 4.395	47 47	3.135	2.381	754	4,7	0	0		komplett abgeschrieben	30.000	30,9	2,9	4,1
1,2	5.658 5.603	51 51	4.030	3.035	995	4,6	0	0		komplett abgeschrieben			0,1	4,7
2,9	10.534 10.520	57 57	7.116	5.388	1.728	4,7	0	0		komplett abgeschrieben	80.000	30,5	8,4	3,1
1,2	8.431 9.087	35 35	8.806	7.134	1.672	6,2	0	0		komplett abgeschrieben			15,4	3,9
0,4	2.224 2.224	36 36	1.963	1.591	372	6,6	0	0		komplett abgeschrieben	13.410	33,5	0,0	6,5
1,9	6.357 7.120	52 52	14.179	11.597	2.582	7,4	1.372	2.627		4,5			0,0	4,9
0,6	2.664 2.664	67 57	3.853	3.746	107	1,5	406	1.624		2,5	24.013	41,5	0,0	12,7
0,4	1.669 1.669	67 57	2.515	2.389	126	1,5	388	1.549		2,5	11.711	32,8	0,0	22,8
0,7	2.843 2.843	67 57	4.682	4.115	567	1,3	665	2.662		2,5	14.869	24,3	0,0	20,9
1,1	4.820 4.818	67 56	1.113	0	1.113	1,1	160	293		2,5	96.062	93,7	4,4	18,1
1,4	5.257 5.258	67 67	10.111	7.741	2.370	7,7	1.013	7.005		2,5	39.172	31,9	2,0	7,6
0,6	4.226 3.875	30 30											0,0	4,9
1,3	5.007 4.682	39 47									18.294	15,9	45,7	0,6
2,0	10.290 10.731	51 51									94.500	52,1	0,0	1,8
1,0	4.387 4.387	59 60											100,0 <sup>13</sup>	0,0
0,6	3.848 3.282	33 33	1.127	626	501	2,7	0	0		komplett abgeschrieben	20.000	36,0	0,0	0,8

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>5</sup></b>														
6	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (96%)	06/12	2005	1.012		5.044		4	K, PA, LA	67.500 71.600	69.550
7	92100 Boulogne-Billancourt Rue Yves Kermen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ FR	FG		B (91%)	12/13	2015	3.498		13.692		215	K, PA, LA	85.900 86.000	85.950
8	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (59%) L (38%)	01/99	1988	690		3.338			K, PA	40.900 39.200	40.050
9	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04	2007	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m <sup>2</sup>	46.227		3.791	K, PA, LA	213.000 197.300	205.150
10	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup>	15.483		174	K, PA	56.300 59.130	57.715
11	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (88%)	01/01	2000	3.225	+ Untererbaurecht an 114 Stellplätzen	8.003		201	K, PA	17.700 18.070	17.885
12	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	96.200 96.530	96.365
13	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup> Teileigentum	8.542		120	K, PA	47.900 51.960	49.930
14	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amstedijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (89%)	12/18	2014	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup> an 3.449 m <sup>2</sup>	28.748	351	330	K, PA, LA	205.400 199.740	202.570
15	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (81%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	11.787		209	K, PA, LA	18.600 21.800	20.200
16	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	17.062		282	K, PA, LA	33.900 36.900	35.400
17	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (86%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	34.946		459	K, PA, LA, R	104.000 118.100	111.050
18	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (88%)	11/15	2005	73.695	inkl. 9.860 m <sup>2</sup> Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	58.387		1.000	K, PA, LA, R	232.000 247.000	239.500
19	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.595		330	K, PA	90.000 88.500	89.250
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
1	London EC 4 Tudor Street „The Northcliffe“ GB	FG		B (96%)	09/03	2013	3.786	Leasehold <sup>10</sup>	18.848				198.380 194.650	196.515
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (94%)	03/12	2008	3.750	Leasehold <sup>10</sup>	17.767		8	K, PA, LA	222.624 223.440	223.032
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (88%)	09/14	2015	2.150	Freehold	15.258		53	K, PA, LA	83.571 84.504	84.038
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (94%)	08/15	2017	1.996	Freehold	15.364		72	K, PA, LA	101.171 103.736	102.454
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (99%)	01/16	2018	4.253	Leasehold <sup>10</sup>	47.487		4	K, PA, LA	396.293 409.115	402.704

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,8	3.440 3.440	51 51	998	265	733	3,2	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	24,4	0,0	0,3	
1,0	5.698 6.964	61 61	3.501	1.749	1.752	3,4	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	48,3	2,8	6,5	
0,4	2.142 2.064	34 34											0,0	1,8
2,3	19.403 18.991	33 33	1.537	1.110	427	0,5	0	0	komplett abgeschrieben			8,2	2,3	
0,6	3.643 3.519	42 42											0,0	9,7
0,2	1.542 1.540	46 46											4,8	5,6
1,1	6.918 5.721	56 56	2.543	5	2.538	2,2	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	6,5	
0,6	3.011 2.748	52 52	2.506	1.740	766	8,7	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	28,0	0,2	2,2	
2,2	11.440 11.212	60 60	3.413	780	2.633	1,0	0	0	komplett abgeschrieben	70.000	34,6	21,1	7,6	
0,2	2.090 1.985	52 52	474	79	395	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	74,6	51,2	4,5	
0,4	3.036 2.852	54 54	711	121	590	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	61,0	4,8	4,2	
1,2	8.466 8.892	46 46	1.731	0	1.731	1,5	0	0	komplett abgeschrieben			24,0	2,5	
2,6	16.073 17.192	41 41	3.791	0	3.791	1,3	0	0	komplett abgeschrieben			13,5	2,9	
1,0	6.751 6.753	65 65	1.240	0	1.240	1,4	124	19	0,0	25.900	29,0	0,1	2,5	
2,2	15.107 14.564	59 59								81.590	41,5	60,4	11,8	
2,5	14.109 13.628	54 54	10.298	7.220	3.079	5,8	0	0	komplett abgeschrieben	55.481	24,9	3,9	4,6	
0,9	5.738 5.705	61 61	3.236	1.190	2.046	12,3	0	0	komplett abgeschrieben	32.636	38,8	0,0	2,9	
1,1	6.824 6.791	63 63	5.357	959	4.398	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	42.963	41,9	2,7	4,8	
4,5	24.041 24.041	64 64								192.319	47,8	0,0	12,2	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (95%)	11/16	2006	15.783	Leasehold <sup>10</sup>	18.559		513	K, PA, LA, R	44.874 47.439	46.157
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1998	23.719	Leasehold <sup>10</sup>	20.794	56		K, PA, LA, R	34.967 33.918	34.443
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 101.315.369 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 100.068.657 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/09									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 101.315.369 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 100.068.657 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
1	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (74%)	11/10	2012	12.086		24.000		750	K, PA, LA, R	95.000 103.600	99.300
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 129.453.695 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 114.909.790 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
2	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (81%)	07/13	2015	14.372		29.291		490	K, PA, LA, R	120.000 131.500	125.750
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 299.687.048 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 175.960.275 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
3	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (88%)	12/13	2006	6.441		29.654	661	262	K, PA, LA, R	305.000 291.000	298.000
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 33.912.116 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.371.154 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
4	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	01/15	1989	7.795		13.480		21	PA, LA	48.399 45.334	46.866
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 95.732.371 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.766.297 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/16									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	141.401 143.792	142.597
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 34.652.433 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 41.826.256 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									
6	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (96%)	01/16	2009	65.000		59.151		3.049	K, PA, LA	64.824 67.671	66.248

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungsnebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,5	3.418 3.447	32 32	5.130	4.025	1.105	6,5	0	0	komplett abgeschrieben	25.643	55,6	0,0	2,1
0,4	3.260 3.233	24 24	4.587	2.997	1.590	9,0	0	0	komplett abgeschrieben	19.815	57,5	7,9	14,2
			1.190	1	1.189	1,2	0	0	komplett abgeschrieben				
			2.372	393	1.979	1,2	0	0	komplett abgeschrieben				
1,1	6.617 7.153	58 58										18,3	3,1
			2.119	0	2.119	1,3	0	0	komplett abgeschrieben				
1,4	8.229 9.975	61 61										14,9	1,9
			14.195	11.809	2.386	4,1	0	0	komplett abgeschrieben				
3,3	12.657 13.778	52 52	181	0	181	0,1	0	0	komplett abgeschrieben			0,6	6,2
			638	75	563	1,6	0	0	komplett abgeschrieben				
0,5	2.214 2.214	35 35										0,0	2,7
			1.550	0	1.550	1,6	0	0	komplett abgeschrieben				
1,6	6.207 6.689	62 62								59.787	41,9	0,0	5,7
			2.186	49	2.137	4,4	0	0	komplett abgeschrieben				
0,7	6.123 5.925	45 45										40,8	3,8

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 45.318.417 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 22.780.755 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
7	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2019	2.611		11.674		122	K, PA	69.277 71.650	70.463
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 33.007.535 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 18.772.499 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.812.800 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8 DE	FG		B (92%)	10/18	2019	1.442		7.553		12	K, PA	56.940 50.392	53.666
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.255.715 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 4.737.220 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
9	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (93%)	10/18	2019	443		2.041		4	K, PA	12.337 12.062	12.199
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.583.535 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 6.992.430 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (79%)	10/18	2019	799		291	1.883	22	PA	14.995 14.615	14.804
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 63.493.856 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 66.855.625 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
11	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	97.350 97.422	97.386
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 239.245.271 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 73.900.684 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
12	10243 Berlin Koppenstr. 8 „Up!“ DE	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.164		96	K, PA, LA	339.000 336.600	337.800
	100,0% Gesellschaftsanteile an gi Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschborn (Komplementärin der RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., WestendDuo GmbH & Co. KG) Wert der Gesellschaft: 345.738 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 345.738 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 39.627.823 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 43.261.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikotie 8 „Safiiri“ FI	FG		B (83%)	05/12 06/13	2012	4.278		13.729		226	K, PA, LA	37.400 40.680	39.040

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>4,5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				752	0	752	2,1	0	0	komplett abgeschrieben				
0,8	3.094 3.480	65 65		493	0	493	2,3	0	0	komplett abgeschrieben			0,1	19,3
0,6	2.720 2.578	65 65		117	0	117	1,4	0	0	komplett abgeschrieben			76,6	3,2
0,1	570 570	65 65		137	0	137	1,6	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	4,2
0,2	570 597	65 65											5,7	1,2
1,1	4.059 4.632	38 37		5.128	4.791	337	6,1	513	2.307	2,2	36.383	37,4	0,0	4,2
3,7	13.929 13.980	67 67									110.000	32,6	4,6	7,1
				1.063	0	1.063	9,1	0	0	komplett abgeschrieben				
0,4	2.588 2.904	58 58											23,1	2,5

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 59.592.829 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 51.690.353 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/15									
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (79%)	07/15	2012	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658m <sup>2</sup>	16.943		501	K, PA, LA	60.000 57.460	58.730
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Tornin (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 175.337.033 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 118.466.543 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (68%)	03/20 03/21	2010	10.836		25.017		500	K, PA	176.000 173.830	174.915
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 45.199.376 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	2011	6.673		13.598		244	K, PA, LA	84.000 85.350	84.675
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 356.067.886 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 361.264.736 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
5	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	FG/ER		W (100%)	12/19	2019	4.860	Leasehold <sup>10</sup>	979	16.966		K, PA	91.500 87.000	89.250
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (93%)	12/19	2018	3.240	Leasehold <sup>10</sup>	1.518	11.090		K, PA	58.500 63.500	61.000
7	Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			31.987	418	PA	191.100 202.700	196.900
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 106.697.333 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 96.882.201 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
8	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (93%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	189.300 193.300	191.300
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 82.583.843 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 46.057.606 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
9	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (83%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	66.212		493	K, PA, LA, R	147.490 142.100	144.795
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 43.236.399 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 34.250.576 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
10	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (94%)	11/15	2005	0	66,5% Teilerb- baurecht an 43.344 m <sup>2</sup>	27.372		1.170	K, PA, LA, R	74.000 73.900	73.950



Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				2.619	0	2.619	3,8	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6	4.113 4.047	58 58											41,4	4,2
				2.361	0	2.361	1,0	236	19	1,0				
1,9	8.415 8.313	56 56		5.146	3.509	1.637	2,9	515	1.080	1,0			6,6	4,6
				25	0	25	0,0	3	2	0,5				
0,9	4.211 4.230	57 56		3.109	1.598	1.510	3,9	311	1.234	2,0			0,0	7,8
				3.912	0	3.912	1,1	36	643	1,0				
1,0	6.884 6.380	55 55											0,3	6,8
0,7	4.365 4.602	54 54											1,3	6,7
2,2	10.481 10.393	77 77		4.638	3.426	1.212	2,3	462	2.122	2,3			1,9	0,5
				1.935	0	1.935	1,4	193	179	1,5				
2,1	10.125 9.617	46 46											0,0	11,2
1,6	9.814 10.606	52 52		1.652	0	1.652	1,1	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	46,1	3,7	4,2
				1.445	0	1.445	1,0	0	0	komplett abgeschrieben				
0,8	7.801 7.526	41 41											6,2	2,6

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber Wert der Gesellschaft: 460.001.147 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 367.422.899 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 252.852.337 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 57.701.257 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.494.976 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 1.861.751 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.144.311 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 1.416.072 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
11	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (89%)	08/16	2001		88,37% Miteigentums- anteil an 39.610 m <sup>2</sup>	61.685		5.098	K, PA, LA, R	443.000 459.000	451.000
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 42.348.663 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 42.182.750 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 23.545.368 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 23.462.144 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 30.571.239 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 30.321.589 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	FG		W (100%)	03/24	2024	4.933		524	19.213	272	PA	22.963	22.963
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 66.107.137 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 69.700.280 EUR Gesellschafterdarlehen: 57.200.000 EUR				09/20									
12	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (95%)	12/22	2022	3.161		22.307		333	K, PA	123.000 118.700	120.850
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 113.539.944 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 157.479.848 EUR Gesellschafterdarlehen: 171.598.500 EUR				03/18									
13	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (91%)	11/18	2004	1.008		25.783		124	K, PA, LA	148.400 161.800	155.100
14	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2011	1.857		7.631		79	K, PA	136.900 148.400	142.650
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 48.923.290 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 49.497.862 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren <sup>7</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
			6.127	0	6.127	0,8	0	0		komplett abgeschrieben			
5,0	24.618 26.832	37 37										9,2	2,7
0,3												100,0	0,0
1,3	5.031 5.031	68 68	3.502	1.858	1.644	3,0	350	2.627	3,8			1,7	2,4
			1.620	0	1.620	0,6	162	305	1,5				
1,7	10.716 9.905	50 50	5.689	0	5.689	2,6	190	0	0,0	32.900	21,2	0,0	0,7
1,6	5.736 5.956	56 58	4.838	80	4.758	0,0	484	2.984	3,1			0,0	7,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 9.670.776 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 9.592.582 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.074.486 EUR				02/21									
15	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174		15.600 15.400	15.500
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 7.387.242 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 7.181.528 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.319.433 EUR				02/21									
16	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84		11.340 11.600	11.470
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 7.195.513 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 5.906.190 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.021.562 EUR				02/21									
17	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		11.480 11.720	11.600
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 11.764.610 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 12.305.325 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.498.722 EUR				02/21									
18	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183		19.800 20.240	20.020
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 14.378.059 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 14.837.327 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.558.523 EUR				02/21									
19	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		25.280 25.840	25.560
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France Wert der Gesellschaft: 18.947 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 18.947 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Pastorelle France Wert der Gesellschaft: 36.037.928 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 36.038.928 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastorelle Wert der Gesellschaft: 32.915.883 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 30.764.055 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR													
20	75003 Paris 29-35 Rue Pastorelle FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 2024		10/22		803						71.953	71.953
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingotlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 51.699.890 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 44.411.868 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
21	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2006	180.224		23.829	0	1.599	K,PA,LA,R	84.000 90.500	87.250

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,2	804 776	42 42	514	271	243	2,8	52	207	2,0			0,0	1,5
0,1	596 596	40 40	1.079	900	179	8,0	109	437	2,0			0,0	4,6
0,1	603 602	42 42	321	173	147	2,9	35	140	2,0			0,0	3,5
0,2	1.036 1.036	43 43	635	330	305	2,8	63	253	2,0			0,0	2,2
0,3	1.313 1.313	42 42	845	429	416	2,8	85	340	2,0			0,0	2,1
0,8			3.058	67	2.992	3,7	0	3.058	5,0	10.000	13,9	100,0	0,0
1,0	7.285 7.640	32 32	1.334	683	651	1,8	0	0	komplett abgeschrieben			4,7	2,9

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 58.096.949 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 63.050.975 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
22	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1994			1.458	15.727	1		57.900 58.620	58.260
23	Carmel Cluster VI - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1994			1.992	10.001			33.200 30.240	31.720
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 58.210.420 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 54.028.344 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
24	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (88%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	5.200 5.670	5.435
25	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (97%)	06/20	1994			1.328	20.179			63.600 59.780	61.690
26	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (84%)	06/20	1994			789	5.113			17.600 16.230	16.915
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 81.539.828 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 75.668.008 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
27	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1994			759	43.908			136.500 136.160	136.330
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 34.489.235 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 39.873.448 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 22.744.875 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 7.899.078 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
28	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 32-42 NL	FG		W (97%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	48		34.900 38.660	36.780
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 19.059.939 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 7.823.563 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
29	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		31.800 35.220	33.510
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Wembley, London Wert der Gesellschaft: 40.205.985 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 66.420.703 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.722.434 EUR				02/19									
1	Wembley „Pavilion Court“ GB	FG		W (98%)	03/19	2021	7.641		9.514	10.525		PA, LA	117.839 121.452	119.646
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 175.604.448 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 125.553.259 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				733	0	733	1,7	0	0	0,0				
0,6	3.134 3.068	40 39	2.020	1.446	574	3,0	237	748	2,2				16,2	0,3
0,4	1.777 1.751	40 39	1.534	1.131	403	4,0	160	580	2,2				11,0	0,5
			612	0	612	1,8	61	106	1,5					
0,1	280 280	59 59	177	117	60	0,0	16	51	1,6				2,7	0,1
0,7	3.406 3.384	40 39	2.709	1.952	757	4,0	252	1.050	2,1				8,2	0,2
0,2	986 980	40 39	572	398	174	4,0	52	173	1,7				15,4	0,3
			739	0	739	1,7	73	187	1,5					
1,5	7.296 7.221	40 39	6.826	5.010	1.816	4,0	724	2.756	1,9				7,3	0,1
			362	0	362	1,1	35	217	2,0					
0,4	1.686 1.685	66 66	881	0	881	2,4	88	279	1,6	16.040		43,6	2,1	0,1
			338	0	338	1,1	34	154	2,0					
0,4	1.539 1.539	66 66	823	0	823	2,5	82	261	1,6	14.960		44,6	1,3	0,1
1,3	9.015 8.598	57 57	5.103	2.409	2.694	5,3	595	3.074	2,6	55.365		46,3	1,5	0,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 178.908.682 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 122.665.050 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 26.690.312 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 25.522.675 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.222.699 EUR				08/19									
2	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	74.544 72.688	73.616
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 19.477.185 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 19.129.180 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.649.021 EUR				08/19									
3	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	49.671 46.330	48.001
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 17.427.372 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 14.423.173 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.299.002 EUR				08/19									
4	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	41.949 38.905	40.427
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 8.475.913 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 11.549.135 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.905.035 EUR				08/19									
5	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	37.717 35.861	36.789
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 57.880.506 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 48.904.443 EUR Gesellschafterdarlehen: 39.113.641 EUR				08/19									
6	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10 / 11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	132.011 134.238	133.124
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 26.569.756 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 22.335.531 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.999.833 EUR				08/19									
7	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	52.492 53.012	52.752
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 39.947.400 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 35.883.225 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.205.559 EUR				08/19									
8	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	64.520 65.114	64.817



Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren <sup>7</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.497	85	1.412	2,9	135	0	0,0				
0,8	6.544 5.480	53 53									24.078	32,7	3,1	0,7
				1.497	85	1.412	3,6	135	0	0,0				
0,5	4.049 3.797	54 54									18.459	38,5	1,7	0,4
				1.497	85	1.412	5,3	135	0	0,0				
0,4	3.806 3.303	53 53									13.608	33,7	0,2	0,4
				1.497	85	1.412	5,1	135	0	0,0				
0,4	3.487 3.064	50 50									13.720	37,3	0,7	0,4
				1.497	85	1.412	1,4	135	0	0,0				
1,5	10.663 9.421	53 53									49.167	36,9	0,0	0,5
				1.497	85	1.412	3,9	135	0	0,0				
0,6	4.542 3.995	55 55									17.969	34,1	0,5	0,4
				1.497	85	1.412	3,3	135	0	0,0				
0,7	5.236 4.586	55 55									20.971	32,4	0,0	0,5

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>4</sup> in TEUR
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 17.410.147 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 14.329.023 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.207.236 EUR				08/19									
9	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	43.434 41.875	42.655
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 38.707.253 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 37.163.278 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
10	SE15 2BP London Queen's Road 77-79 „Peckham Place“ GB	FG		W (99%)	03/21	2020	3.530	Freehold		8.564	43	PA	60.610 62.125	61.367
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Stockholm Wert der Gesellschaft: 57.361.497 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 18.908.399 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
11	55652 Jönköping Möbelvägen 51 SE	FG		LG (97%)	12/20	2011	232.401		112.023		513	K, PA	99.046 99.653	99.349
<b>VII. Immobilienvermögen gesamt</b>													<b>9.023.353</b>	

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

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

- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- <sup>7</sup> Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- <sup>8</sup> Enthält Länder mit Mietverträgen auf Euro-Basis.
- <sup>9</sup> Werte zum 31. März 2024 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2024, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- <sup>10</sup> Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- <sup>11</sup> Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- <sup>12</sup> Zur Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens wurde eine zusätzliche Finanzierung aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt ist.
- <sup>13</sup> Es liegt bereits eine Neuvermietung vor, die erst zum 1. April 2024 wirksam wird.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt <sup>4,5,6</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>6</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>6</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>4</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 <sup>4</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.497	85	1.412	3,9	135	0	0,0				
0,5	3.804 3.347	55 55									17.251	40,4	0,0	0,4
0,7	3.422 3.327	76 76	3.789	0	3.789	5,9	381	1.522	2,0	28.848	47,0	3,1	0,2	
			1.411	0	1.411	2,0	127	230	2,0					
1,1	5.907 5.855	37 37									54.942	55,3	0,0	9,1
<b>100,0</b>											<b>1.771.484<sup>12</sup></b>	<b>19,6</b>		

### Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	11,47948	SEK
1 EUR	=	4,31252	PLN

# 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 zum	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
- im Inland			
- in Ländern mit Euro-Währung			
- in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
- im Inland			
- in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid			
Objekt: 28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	22.963	22.03.2024	40,0
- in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	22.963		
<b>Summe</b>	<b>22.963</b>		

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

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR <sup>1</sup>	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ ES	01.12.2006	31.01.2024	171.000	100,0
05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	18.10.2012	18.03.2024	46.357	100,0
05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	18.10.2012	18.03.2024	8.318	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			225.675	
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
– im Inland				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn (Gesellschaft noch im Bestand)				
20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	21.12.2009	02.01.2024	157.300	100,0
– in Ländern mit Euro-Währung				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet (Gesellschaft verbleibt, hält weitere Objekte)				
41500 Mer Rue Saint-Exupéry FR	12.04.2018	20.03.2024	53.500	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Beteiligung: 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square L.P., London 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London				
Manchester M60 OAG „One Angel Square“ GB	08.02.2013	17.10.2023	80.927	51,0
Zwischensumme Beteiligungen			291.727	
<b>Summe</b>			<b>517.402</b>	

<sup>1</sup> 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 Fonds- vermögen in %
							368.405.577,19	4,3
<b>I. Bankguthaben</b>								
<b>II. Wertpapiere</b>								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.2025	3,01	0,00	0,00	5.600.000,00	5.072.088,00	0,1
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.2049	3,49	0,00	0,00	5.000.000,00	4.502.650,00	0,1
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.2025	0,10	0,00	12.600.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.2024	0,00	0,00	0,00	115.000.000,00	112.795.450,00	1,3
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2023/2023)	XS2408458227	16.11.2023	1,63	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europ.Fin.Stab.Facility (EFSF) EO-Medium-Term Notes 2019(24)	EU000A1G0EC4	19.04.2024	0,00	80.000.000,00	0,00	80.000.000,00	79.860.000,00	0,9
Europäische Union EO-Bills Tr. 10.11.2023	EU000A3K4D66	10.11.2023	0,00	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 10.5.2024	EU000A3K4EM7	10.05.2024	0,00	180.000.000,00	50.000.000,00	130.000.000,00	129.481.300,00	1,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 12.1.2024	EU000A3K4EA2	12.01.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 5.4.2024	EU000A3K4EK1	05.04.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.984.500,00	0,6
Europäische Union EO-Bills Tr. 5.7.2024	EU000A3K4EQ8	05.07.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.512.500,00	0,6
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.10.2023	EU000A3K4D58	06.10.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.12.2023	EU000A3K4D90	08.12.2023	0,00	0,00	77.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 9.2.2024	EU000A3K4EB0	09.02.2024	0,00	90.000.000,00	0,00	112.696.000,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 9.8.2024	EU000A3K4ER6	09.08.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.333.500,00	0,6
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 4.4.2024	EU000A3JZSF5	04.04.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 9.11.2023	EU000A3JZR68	09.11.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 9.5.2024	EU000A3JZSH1	09.05.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.804.000,00	0,6
Finnland, Republik EO-Treasury Bills 2023(24)	FI4000561279	13.03.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Inf. Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.2031	0,12	32.625,00	26.725,00	2.935.225,00	2.870.121,71	0,0
Frankreich EO-OAT 2021(25)	FR0014007TY9	25.02.2025	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	96.985.000,00	1,1
Kreditanst.f.Wiederaufbau Med.Term Nts. v.21(24)	DE000A3E5XK7	15.11.2024	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.455.250,00	0,3
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.2033	0,85	12.768,00	10.459,50	1.147.542,88	1.118.590,37	0,0
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	31.05.2024	3,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.984.400,00	0,1
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.14(24)	XS1014610254	15.01.2024	2,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>				<b>775.045.393,00</b>	<b>549.333.184,50</b>	<b>669.682.767,88</b>	<b>660.759.350,08</b>	<b>7,7</b>
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
ABB Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/24)	XS2463974571	31.03.2024	0,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.998.400,00	0,1
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/02 f.13.12.23	DE000BU0E006	13.12.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.2024	0,00	0,00	170.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/04 f.20.03.24	DE000BU0E030	20.03.2024	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/08 f.17.07.24	DE000BU0E071	17.07.2024	0,00	75.000.000,00	0,00	75.000.000,00	74.195.250,00	0,9
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/11 f.16.10.24	DE000BU0E105	16.10.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	98.112.000,00	1,1
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 7.12.2023	EU000A3JZR84	07.12.2023	0,00	0,00	44.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Siemens Energy Finance B.V. EO-Notes 2023(23/29)	XS2601459162	05.04.2029	4,25	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1893631330	16.10.2023	1,38	0,00	3.192.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>				<b>175.000.000,00</b>	<b>374.192.000,00</b>	<b>180.000.000,00</b>	<b>177.305.650,00</b>	<b>2,1</b>
<b>Summe der nichtnotierten Wertpapiere</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wertpapiere gesamt:</b>				<b>950.045.393,00</b>	<b>923.525.184,50</b>	<b>849.682.767,88</b>	<b>838.065.000,08</b>	<b>9,8</b>
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	12.600.000,00	15.600.000,00	14.559.138,00	0,2
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
<b>III. Investmentanteile</b>								
<b>IV. Geldmarktinstrumente</b>								

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

<b>Gliederung nach Nominalzinsen</b>		<b>Gliederung nach Restlaufzeiten</b>	
0,00 bis unter 4,00	838.065.000,08 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	829.573.638,00 EUR
4,00 bis unter 5,00	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
5,00 bis unter 6,00	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	8.491.362,08 EUR
6,00 bis unter 8,00	0,00 EUR	<b>Summe</b>	<b>838.065.000,08 EUR</b>
8,00 bis unter 10,00	0,00 EUR		
<b>Summe</b>	<b>838.065.000,08 EUR</b>		

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	46.885.318,96	71.919.842,59 42.703.714,58	114.623.557,17	1,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	116.527.246,51		1.135.538.832,51	13,2
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	16.479.634,41		63.489.615,03	0,7
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	1.428.605,20	30.813.677,52 9.269.463,08	40.083.140,60	0,5
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	39.999.456,69	0,00	301.614.120,89	3,5
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR 239.895.986,01    171.324.145,82    68.571.840,19				
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	450.445.830,19	0,00	1.173.246.242,26	13,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		9.814.264,92	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	16.102.422,97		76.304.448,84	0,9
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	66.951.615,16	0,00	304.267.202,18	3,5
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR 943.206.308,18    990.047.904,14    46.841.595,96				
<b>III. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	58.323.275,26		311.371.289,02	3,6
Fondsvermögen			8.581.973.215,22	

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
422.997.199,08	445.869.645,59

### Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	0,85795	GBP
1 EUR	=	4,31252	PLN
1 EUR	=	11,47948	SEK

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10:00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.



# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2024)	38,23 EUR	38,27 EUR
Umlaufende Anteile	207.362.151	17.058.697

## 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 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. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Abs. 1 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 Ver-

kehrswert 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 in der Regel eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungsfrist von fünf Jahren wieder

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

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

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

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

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

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

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

**Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern**

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 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): 27,301 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2022

## 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**  
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):  
2.928,6 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2022

## Aufsichtsrat

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

**Axel Uttenreuther**  
Vorsitzender des Vorstands  
Bayerische Versorgungskammer, München  
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Martin Ball**  
Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland  
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main  
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

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

**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 Division  
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

**Nicole Behrens (bis 19. März 2024)**  
EMEA COO  
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

### Dipl.-Kfm. Christoph Engel

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

### Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

### Prof. 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

## 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, Hannover

### Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS

### CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)

Lee C. Holiday, MAI

Stephen Thomas, AAPI

### 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:

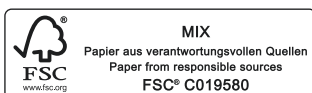
**DWS Grundbesitz GmbH**

Mainzer Landstraße 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realassets.dws.com](http://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](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)



\* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.